

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANČÍ

Zhodnocení vybraných hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu

Evaluation of selected mortgage loans in the Czech banking market

Student: Adéla Hamplová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Petr Polák, Ph.D.

Ostrava 2010

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 9. července 2010

.....
Adéla Hamplová

OBSAH

1 Úvod.....	2 -
2 Charakteristika hypotečních úvěrů.....	4 -
2.1 Definice hypotečního úvěru	4 -
2.2 Typy hypotečních úvěrů	5 -
2.3 Proces vyřízení hypotečního úvěru	7 -
2.3.1 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru	8 -
2.3.2 Bonita klienta	9 -
2.4 Čerpání hypotečního úvěru	10 -
2.5 Splácení hypotečního úvěru	12 -
2.6 Úroková sazba	14 -
2.7 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR	17 -
2.7.1 Dotace k úrokovým sazbám	17 -
2.7.2 Úrokové dotace osobám mladším 36 let	18 -
2.7.3 Daňové odpočty úroků	20 -
2.8 Hypoteční zástavní listy	21 -
3 Hypoteční krize v USA a její dopad na trh hypoték v České republice	27 -
3.1 Průběh hypoteční krize v USA	27 -
3.2 Makroekonomický vývoj v souvislosti s hypotečními úvěry v ČR před a v průběhu hospodářské krize	31 -
3.2.1 Vývoj HDP v souvislosti s hypotečními úvěry	31 -
3.2.2 Vývoj zadluženosti sektoru domácností.....	33 -
3.2.3 Vývoj bytové výstavby.....	35 -
3.1.4 Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem	36 -
4 Srovnání vybraných hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu.....	38 -
4.1 Teoretické vymezení rozhodovací analýzy	38 -
4.2 Komparace vybraných hypotečních úvěrů.....	42 -
4.2.1 Vymezení problému a cílů	42 -
4.2.2 Rozbor informací.....	42 -
4.2.2.1 Určení variant	42 -
4.2.2.2 Určení kritérií	47 -
4.2.3 Hodnocení a srovnání variant.....	48 -
4.2.4 Vyhodnocení a výběr nejvhodnější varianty	52 -
5 Závěr.....	56 -
Seznam použité literatury	57 -
Seznam tabulek, grafů a obrázků	61 -
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	62 -

1 Úvod

Nájem nebo vlastní bydlení? Tuto otázku si klade ten, kdo se rozhoduje jakou variantu bydlení zvolí právě pro sebe. Odpověď na tuto otázku je velice individuální. Proto než dojde k rozhodnutí je dobré si uvědomit výhody či nevýhody těchto variant. Ve společnosti obecně převládá názor, že vlastní bydlení je lepší. Tento názor může být způsoben pocitem, že v případě vlastního bydlení vkládáme finanční prostředky do něčeho, co bude jednou naše narození od nájemního bydlení. Prvním faktorem ovlivňujícím naše rozhodnutí by mohlo být riziko splácení. V případě hypotečního úvěru, který může být jednou možnou variantou financování vlastního bydlení, není nutné se obávat dramatické změny splátek. Splátky jsou relativně stabilní. Narození od nájmu, u kterého nejsme schopni říct jaká bude jeho výše v budoucnu. Může se dramaticky změnit v kladném slova smyslu nebo i záporném. Dalším kritériem je závazek splácet. Lidé se bojí dlouhodobosti splátek úvěru, avšak u nájmu se také platí dohodnutá částka. V případě neschopnosti splácet nájem vyjde lépe, protože odpadnou starosti s prodejem nemovitosti a splacením hypotéky. Další výhodou vlastního bydlení je, že splátky hypotéky jednou skončí narození od nájemního, který platíme celý život. Existuje i riziko růstu cen nemovitostí v budoucnu, takže je lepší koupit nemovitosti neodkládat. Výhodou nájemního bydlení je možnost jednoduššího přestěhování. Tato výhoda platí především pro ty, co chtějí zůstat mobilní. Například z důvodu pracovních příležitostí. Výhodou je také to, že odpadá starost s opravami, pojištěním atd. Není možné přesně určit, která varianta je levnější. Kromě výše uvedených faktorů je třeba také vzít v potaz dobu, region, úrokové sazky a mnoho dalších faktorů. Důležitý je také rodinný rozpočet a příjmové poměry. Po vyhodnocení všech faktorů je na řadě rozhodnutí, která varianta bude výhodnější.

V této práci bude řešeno financování právě vlastního bydlení. Způsobů financování je mnoho. Pro financování můžeme zvolit vlastní prostředky, úvěr ze stavebního spoření, hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr. Mezi nejčastější způsob financování patří hypoteční úvěry, které budou dále popsány.

Cílem bakalářské práce je vybrat optimální produkt z hodnocených produktů jednotlivých bank tak, aby byly co nejlépe uspokojeny požadavky pana Koutného. Pro volbu optimálního produktu je zvolena metoda rozhodovací analýzy.

Bakalářská práce je rozčleněna do pěti kapitol. První kapitolu představuje úvod. Druhá kapitola pojednává o charakteristice hypotečních úvěrů. Součástí této kapitoly je obecná definice hypotečního úvěru. Popsány jsou zde jednotlivé typy hypotečních úvěrů a také celý

proces, který se týká jeho vyřizování. Dále jsou zde uvedeny možné způsoby čerpání a splácení hypotečního úvěru, charakteristika úrokové sazby hypotečních úvěrů, možnosti využití státní podpory hypotečních úvěrů v České republice. Závěr kapitoly je věnován hypotečním zástavním listům.

Třetí kapitola krátce pojednává o hypoteční krizi v USA a jejích dopadech na trh hypoték v ČR. Součástí první podkapitoly je popis průběhu hypoteční krize v USA. Následující podkapitola se věnuje analýze vývoje hypotečních úvěrů v souvislosti s vývojem HDP, zadluženosti sektoru domácností a bytovou výstavbou před a v průběhu hospodářské krize v ČR.

Čtvrtá kapitola obsahuje teoretické seznámení se s metodou rozhodovací analýzy. Pomocí této metody je poté v následujícím textu provedena analýza vybraných hypotečních úvěrů. Na konci této kapitoly je provedeno vyhodnocení vybraných hypotečních úvěrů a vybrán optimální produkt pro modelovou osobu pana Koutného.

Poslední kapitolou je závěr.

2 Charakteristika hypotečních úvěrů

2.1 Definice hypotečního úvěru

Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost současně se vstupem ČR do EU (1.5.2004), je hypoteční úvěr definován podle § 28 odstavce 3 jako: *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“* Podle odstavce 4 téhož zákona se za nemovitost uvedenou ve 3 odstavci považuje nemovitost, která se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Před vstupem ČR do EU definoval zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech podle § 14 odstavce 2 hypoteční úvěr jako: *„úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území ČR.“* Bylo možné tedy poskytnout hypoteční úvěr jedině na investice do nemovitostí nacházejících se v ČR.

Mezi základní charakteristické rysy hypotečních úvěrů patří dlouhodobost, účelovost a způsob zajištění.

Dříve byly hypoteční úvěry poskytovány pouze k financování nemovitostí. Dnes můžeme využít hypoteční úvěr téměř na cokoli. Ale v praxi převládají hypotéky na vlastní bydlení.

Nejobecnější charakteristikou je způsob jejich zajištění. Pro poskytnutí hypotečního úvěru je nutnou podmínkou, aby byl zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Nemovitost, na kterou je vázáno zástavní právo může být přímo objektem úvěru, tj. přímo na ní se vztahuje čerpání úvěru nebo může být dána do zástavy jiná či několik nemovitostí. Na zastavené nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Výjimkou může být za určitých okolností zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou. Stavební spořitelna musí dát k takovému postupu písemný souhlas. Dále na nemovitosti nesmí váznout žádné věcné břemeno, které by mohlo bránit jejímu užívání. Zástavní právo k nemovitosti se týká celé nemovitosti. Nelze dát do zástavy pouze část nemovitosti. Jako zástavu je možné

použít i rozestavěnou nemovitost, na kterou je hypoteční úvěr poskytován a to za podmínky, že je zapsaná jako rozestavěná v katastru nemovitostí. Za rozestavěnou stavbu se považuje stavba, která má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Banka, která chce poskytovat hypoteční úvěry musí získat k této činnosti licenci podle § 1 odstavce 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. K vydávání hypotečních zástavních listů již není třeba získání zvláštní licence. Tato činnost spadá podle § 1 odstavce 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti. Hypoteční úvěry může tedy poskytovat jakákoliv banka, která vydává HZL a výnos z nich použije na profinancování hypotečních úvěrů.

V současnosti lze získat hypoteční úvěr u těchto bank:¹

- Citibank Europe plc., Česká spořitelna, Česká pojišťovna, Československá obchodní banka, GE Money Bank, ING Bank, Komerční banka, LBBW Bank CZ, Oberbank AG, Poštovní spořitelna, Raiffeisenbank, Volksbank CZ, UniCredit Bank, Waldviertler Sparkasse von 1842, Wüstenrot hypoteční banka.

2.2 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze členit dle různých hledisek. Základním hlediskem je dle účelu využití úvěru - podle toho, na co budou získané peněžní prostředky z hypotečního úvěru použity.

Na základě tohoto hlediska rozlišujeme hypoteční úvěry na:

- účelové a
- neúčelové.

Účelové (klasické) hypoteční úvěry

Klasické hypoteční úvěry musí být použity na předem stanovené účely. Těmito účely se rozumí zajištění potřeb bydlení. Pokud klient žádá o tuto hypotéku musí vždy bance doložit účel hypotéky, například pomocí kupní smlouvy, výpisu z katastru nemovitostí apod.

¹ Dostupné z: <http://www.finance.cz> [cit.2010-06-02].

Klasické hypoteční úvěry lze získat k těmto záměrům:

- na koupi nemovitosti,
- na výstavbu nemovitosti,
- na nákup stavebního pozemku,
- na rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti,
- na získání vlastnického podílu na nemovitosti (jedná se o vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.),
- na splacení členského vkladu nebo podílu v družstvu nebo na úhradu za převod členských práv a povinností (tzv. „koupě“ družstevního bytu),
- na refinancování dříve poskytnutých půjček a úvěrů použitých k investicím do nemovitostí.

Neúčelové hypoteční úvěry

Od účelového hypotečního úvěru se liší neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, účelem použití úvěru. Zatímco u klasické hypotéky je účel omezen na použití pro zajištění potřeb bydlení, americká hypotéka může být použita na cokoliv. Není nutné dokládat účel použití úvěru. Úroková sazba je vyšší než u klasických hypoték, ale oproti jiným „nehypotečním“ úvěrům podstatně nižší. Je evidentní, že tato hypotéka neslouží k financování potřeb bydlení, jelikož by bylo výhodnější pro zajištění těchto potřeb využít klasickou hypotéku. Z toho vyplývá, že není možné snižovat daňový základ o zaplacené úroky a také nelze uplatňovat nárok na státní podporu, jestliže nárok existuje. Některé banky umožňují předčasné splacení bez sankčního poplatku. Neúčelové hypoteční úvěry mohou banky poskytovat od vstupu ČR do EU, kdy vstoupil v platnost zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., ze kterého byla vypuštěna část definice týkající se účelového použití hypotečních úvěrů na investice do nemovitostí.

U obou typů hypotečních úvěrů je podmínkou pro poskytnutí úvěru zajištění nemovitostí.

Hypoteční úvěry jako procento zástavní hodnoty nemovitosti

Podle tohoto kritéria rozdělují banky hypotéky do několika skupin a to podle úrovně LTV (z anglického loan - to - value), která vyjadřuje poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. Výchozí hodnotou pro výpočet LTV není kupní či

pořizovací cena nemovitosti, ale cena, kterou stanoví banka nebo bankou autorizovaný či akceptovaný odhadce, tzv. cena odhadní. Banky používají obvykle dvě nebo tři základní pásma úrovně LTV, ale může být i více. U neúčelových hypotečních úvěrů se hodnota LTV pohybuje okolo 60%. U účelových hypotečních úvěrů se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, 100%, ve výjimečných případech i nad 100% zástavní hodnoty nemovitosti.

Hypoteční úvěry podle způsobu splácení

Podle způsobu splácení lze hypoteční úvěry rozdělit na:

- anuitní – výše měsíčních splátek je konstantní,
- progresivní – výše měsíčních splátek v čase roste,
- degresivní – výše měsíčních splátek v čase klesá.

Kombinované hypoteční úvěry

Jsou také někdy nazývány jako hypoteční úvěry s odloženou splátkou jistiny. Po dobu odkladu splátek klient platí bance pouze úroky a odloženou jistinu splatí z výnosu jiného finančního produktu, který je zastaven ve prospěch banky. Myšlenka kombinovaných hypotečních úvěrů vychází z propojení hypotečního úvěru a dalšího finančního produktu. Klient v průběhu hypotéky nesplácí úvěr bance. Investuje finanční prostředky, které by jinak použil na splátky úvěru, do zvoleného finančního produktu. Bance hradí pouze úroky z hypotečního úvěru. Ze zhodnocených finančních prostředků je nakonec jistina hypotečního úvěru splacena jednorázově. Hypoteční úvěr je možné kombinovat se stavebním spořením, kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním nebo s investicí do podílových fondů.

Hypoteční úvěry lze členit dle dalších kritérií, např. podle způsobu čerpání, podle toho komu jsou určeny, podle doby fixace úrokové sazby, podle doby splatnosti apod.

2.3 Proces vyřízení hypotečního úvěru

Vyřízení hypotečního úvěru lze rozdělit do tří základních etap:

- přípravná,
- schvalovací,

- realizační.

Přípravná etapa

V této fázi si klient vybírá banku, která poskytuje hypoteční úvěry a u které by měl zájem uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru. V tomto ohledu je při výběru důležitým kritériem výše úrokové sazby a doba její fixace. Při návštěvě banky jsou klientovi podány základní informace týkající se typů hypotečních úvěrů. Měl by být seznámen se seznamem dokladů, které budou potřebné při vytvoření žádosti o hypoteční úvěr. Další součástí by měl být orientační propočet, zda je klient schopen splácet hypoteční úvěr. Po zkompletování všech potřebných dokladů se vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí hypotečního úvěru.

2.3.1 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- fyzická osoba - občan, podnikatel,
- právnická osoba – firma, obce a města.

V případě, že je žadatelem FO, občan ČR, musí splňovat podmínku plnoletosti a způsobilosti k právním úkonům. Kromě minimálního věku musí žadatel splňovat podmínku maximálního věku, tj. nejvyšší možný věk žadatele, kterého dosáhne při úplném splacení hypotečního úvěru. Žadateli o hypoteční úvěr mohou být i zahraniční osoby, ty však musí splňovat další parametry, které se odlišují podle toho, zda jde o občana členského státu EU či nikoliv. Jedná-li se o žadatele v manželském poměru a nemají-li manželé zúžené nebo zrušené společné jmění manželů, stává se manžel (manželka) automaticky spolužadatelem o úvěr.

V žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru se uvádějí zejména:²

- základní osobní údaje o žadateli, případně jeho spolužadatelích,
- údaje o zdrojích a výši jeho příjmů a výdajů,
- výše, účel (investiční záměr) a předpokládaná doba čerpání a splacení požadovaného úvěru,

² viz SŮVOVÁ (1997)

- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (pokud není totožná s objektem úvěru).

K žádosti o poskytnutí hypoteční úvěru je nutné přiložit řadu dalších dokladů. Banky vyžadují téměř kompletní dokumentaci k zastavované nemovitosti a doklady prokazující ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny.

Doklady nutné k vyřízení hypotečního úvěru:

- doklad identifikující klienta (občanský průkaz, živnostenský list),
- doklady průkazně dokládající výši příjmů klienta (potvrzení příjmu od zaměstnavatele, daňové přiznání, účetní výkazy, nájemní smlouvu apod.),
- doklady vztahující se k výdajům (leasingová smlouva),
- výpis z katastru nemovitostí o zanesení zástavního práva,
- ocenění zastavené nemovitosti,
- vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky
- doklady prokazující účel investice do nemovitosti – u koupě nemovitosti kupní smlouva, u výstavby, rekonstrukce, oprav apod. stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci, projektovou dokumentaci, rozpočet stavby, smlouva o dílo atd.

Schvalovací etapa

Po podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, má banka určitou dobu na její zpracování. Ve schvalovací fázi banka kontroluje správnost, pravdivost a úplnost informací uvedených klientem v žádosti, posuzuje se zastavená nemovitost, konkretizují se podmínky pro daného klienta. Jedno z nejdůležitějších kritérií je zjištění bonity klienta.

2.3.2 Bonita klienta

Bonitu klienta lze definovat jako schopnost žadatele o hypoteční úvěr splácet, úvěruschopnost. Banky obecně vyžadují, aby finanční zdroje, jimiž bude úvěr splácen, byly pravidelně dosažitelné, měly dlouhodobý charakter a byly dostatečně vysoké. Na bonitě klienta závisí, jestli hypoteční úvěr dostane či nikoliv.

Každá banka používá pro posuzování bonity klienta vlastní metody výpočtu. Důležitou roli při výpočtu bonity klienta hrají jeho příjmy. Čím vyšší příjmy žadatel dokladuje, tím je jeho šance na dobrou bonitu vyšší. Avšak příjmy nejsou jediným faktorem,

který ovlivňuje bonitu klienta. Důležitým faktorem jsou také výdaje klienta a finanční zdroje, které mu po odečtení od příjmů zůstanou. Základní výdajovou položkou, která se odečítá od příjmů je výše životního minima, která se odvíjí od počtu členů domácnosti a jejich věku. Dále se od příjmů odečítají měsíční splátky hypotečního úvěru a pravidelné měsíční výdaje, jako jsou například splátky jiných úvěrů, pojistné, splátky leasingu apod.

Existují i hypoteční úvěry bez dokládání příjmů, úroky jsou však o dost vyšší.

Pokud klient splní všechny podmínky a úvěr je schválen, může se přistoupit k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Banka před podpisem smluv seznámí klienta s jejich náležitostmi.

Realizační etapa

V realizační fázi dochází k čerpání a splácení hypotečního úvěru.

K čerpání úvěru dochází především v bezhotovostní formě, a to prostřednictvím proplácení faktur či úhradou závazků z kupní smlouvy.

Po vyčerpání úvěru banka vyrozumí klienta o ukončení čerpání a stanoví přesnou výši měsíční splátky. Banka zasílá klientovi výpis z účtu, aby měl přehled o splácení úvěru.

Pokud se jedná o postupné čerpání a splácení úvěru banka vypracovává tzv. splátkový plán. Ve splátkovém plánu je stanoveno, kdy a v jakých částkách bude docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků. Čerpání a splácení hypotečního úvěru se sleduje na hypotečním úvěrovém účtu v souladu se splátkovým plánem.

2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze začít čerpat až po splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě. Podmínky jsou u různých bank rozdílné a také se liší podle účelu, na který bude hypoteční úvěr použit.

Podmínky pro čerpání:

- podpis úvěrové smlouvy,
- podpis zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky,

- vklad zástavní smlouvy, respektive vklad zástavního práva do katastru nemovitostí (některým bankám stačí podání návrhu na zápis vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí),
- pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky,
- uzavření životního pojištění dlužníka a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky pro případ, že by dlužník přestal být schopen splácet úvěr.

Již ve schvalovací fázi musí být vyjasněno financování celého záměru, pokud se jedná o účelový hypoteční úvěr určený k financování nemovitosti. Hypoteční úvěr je možné čerpat až po vyčerpání vlastních finančních prostředků, případně úvěru ze stavebního spoření nebo ostatních zdrojů, tedy až nakonec. Čerpaným hypotečním úvěrem by mělo dojít k dokončení celého záměru.

Podmínkou čerpání může být také zaplacení poplatku za vyřízení hypotečního úvěru, pokud si jej banka účtuje.

Mezi další podmínky čerpání může patřit předložení některých dalších dodatečných a doplňujících nebo upřesňujících dokumentů nebo dokumentů, které nebyly požadovány nebo ještě vůbec neexistovaly při žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.

Způsoby čerpání hypotečního úvěru

Způsob čerpání u jednotlivých případů se odvíjí od účelu, na jaký je hypoteční úvěr poskytován. Hypoteční úvěry mohou být čerpány:³

- jednorázově,
- postupně.

Jednorázové čerpání se obvykle používá tehdy, je-li z hypotečního úvěru financována koupě již existující nemovitosti. Dále se jednorázové čerpání užívá na splacení jiného úvěru či k získání majetkového podílu na nemovitosti, např. při vypořádání společného jmění manželů.

³ viz DVOŘÁK (2005)

Postupné čerpání hypotečního úvěru se sjednává tehdy, pokud je úvěr použit k financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Úvěrem se postupně hradí náklady spojené s výstavbou či rekonstrukcí.

Období čerpání

Jedná se o časový úsek od podpisu úvěrové smlouvy až do uvolnění všech finančních prostředků. V období čerpání hypotečního úvěru klient neplatí splátky hypotéky, ale hradí pouze úrok z aktuálně vyčerpané částky. Po ukončení čerpání dochází teprve ke splácení hypotéky.

Banky stanovují maximální délku čerpání hypotečního úvěru. U jednorázového čerpání je období čerpání hypotečního úvěru zpravidla 6 měsíců a u postupného čerpání je tato doba zpravidla stanovena na 24 měsíců.

2.5 Splácení hypotečního úvěru

Na začátku závisí splácení hypotečního úvěru na způsobu jeho čerpání.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupným způsobem, pak se do konce čerpání úvěru platí pouze měsíční úrok z vyčerpané částky. Po ukončení čerpání začne dlužník splácet jistinu a úrok (většinou anuitními splátkami).

Je-li hypoteční úvěr čerpán jednorázově, tak následuje bezprostředně přechod na vlastní splácení (většinou anuitními splátkami).

Z toho vyplývá, že je výhodnější jednorázový způsob čerpání hypotečního úvěru.

Způsoby splácení hypotečního úvěru

Způsoby splácení hypotečního úvěru jsou podobné jako je tomu u jejich způsobů čerpání. Splácení může být jednorázové nebo postupné, popřípadě kombinace předchozích způsobů.

Jednorázové splácení se používá ve specifických případech. Nejčastěji se jedná o kombinované hypoteční úvěry (viz. kapitola 2.2 Typy hypotečních úvěrů).

Postupné splácení může být realizováno:

- degresivními splátkami,
- anuitními splátkami,

- progresivními splátkami.

Degresivní splácení

Při degressivním splácení jsou na počátku splátky nejvyšší a s postupem času se snižují. Dlužník při tomto způsobu splácení platí konstantní částky úmoru a částky úroku, které úměrně klesají spolu s dosud nespacenou jistinou. Degresivní způsob splácení je vhodný pro lidi, kteří mají v současnosti vyšší příjmy, ale nejsou si jisti zda tomu bude tak v budoucnu. Jako příklad lze uvést starší lidi, kteří očekávají, že se jejich příjem bude snižovat v důsledku odchodu do důchodu.

Anuitní splácení

V praxi patří mezi nejpoužívanější anuitní splátky. Jejich výše je konstantní a po celou dobu splácení úvěru se nemění s výjimkou konce doby fixace, kdy dochází ke změně úrokové sazby a tím pádem i ke změně výše anuitních splátek. Každá anuitní splátka, tzv. anuita, v sobě zahrnuje dvě položky – splátku jistiny, tzv. úmor a úrok. Vzájemný poměr úmoru a úroku není v průběhu splácení stále stejný. Zpočátku splácení hypotečního úvěru převažuje podíl úroků a s postupem času převládá podíl úmoru. Výhodou tohoto splácení je jeho jednoduchost a přehlednost.

Progresivní splácení

Při progresivním splácení jsou zpočátku splátky nejnižší a v průběhu času se zvyšují. Dlužník při tomto způsobu splácení splácí rostoucí částky úmoru a částky úroku, které jsou klesající úměrně ke klesající jistině. Progresivní způsob splácení je vhodný zejména pro mladé lidi, kteří jsou na začátku své profesní kariéry a očekávají, že v budoucnu jejich příjmy porostou.

Při stejné době splatnosti zaplatí klient celkově na úrocích nejméně při degressivním způsobu splácení a nejvíce při progresivním způsobu splácení.

Předčasné splácení

Klient má možnost splatit část nebo celou výši úvěru předčasně bez sankce a to v době, kdy dochází ke změně úrokové sazby (po uplynutí doby fixace). V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si většina bank stanovuje vysoké

sankce za předčasné splácení. V případě neúčelových hypotečních úvěrů lze kdykoliv provést mimořádnou splátku bez jakékoliv sankce.

Doba splatnosti hypotečního úvěru

Doba splatnosti úvěru je ovlivňována schopností dlužníka dostát svým závazkům po celou dobu splatnosti úvěru a životností zastavené nemovitosti. V případě účelového hypotečního úvěru by neměla doba splatnosti převyšovat životnost předmětu financovaného z hypotečního úvěru.

Doba splatnosti úvěru také určuje ekonomickou výhodnost pro příjemce úvěru. Čím je doba splatnosti úvěru delší, tím jsou nižší splátky úvěru. Avšak celkový objem zaplacených úroků se zvyšuje.

Doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí od 5 do 30 let. Za ideální délku splácení hypotečního úvěru se považuje délka od 15 do 20 let. Při příliš krátké době splatnosti jsou splátky poměrně vysoké a málokdo si je může dovolit. Naopak při příliš dlouhé době splatnosti roste celkový objem zaplacených úroků a hypoteční úvěr se tak stává dražším. Banky obvykle volí takovou dobu splatnosti, aby žadatel v době splácení byl v produktivním věku a úvěr byl splacen než odejde do důchodu.

2.6 Úroková sazba

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být určena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Existuje a často se používá i kombinace obou způsobů, tzn. na začátku je použita pevná sazba a po zbytek doby splatnosti úvěru pohyblivá sazba.⁴

Hlavními faktory na nichž závisí úroková sazba jsou:⁵

- cena peněz,
- účel úvěru,
- doba fixace,
- výše zajištění úvěru,

⁴ viz DVOŘÁK (2005)

⁵ viz SYROVÝ (2009)

- bonita dlužníka.

Cena peněz

Za jeden z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje výši úrokové sazby, lze považovat cenu peněz, ze kterých banka hypoteční úvěry financuje. Mezi zdroje financování patří vklady klientů (vlastní zdroje financování) a krátkodobé půjčky na finančních trzích a emise dluhopisů (cizí zdroje financování). V případě hypotečních bank se velmi často jedná o emise hypotečních zástavních listů jako externího zdroje financování.

Hlavní autoritou, která výrazně usměrňuje cenu peněz na finančních trzích je Česká národní banka. Ta v rámci své měnové politiky formou operací na volném trhu ovlivňuje vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Nástrojem, který k tomu používá, je tzv. dvoutýdenní repo sazba, za kterou ČNB půjčuje peníze komerčním bankám. Od nastavení základních úrokových sazeb ČNB se následně odvíjí výše úrokových sazeb, za které si banky poskytují úvěry navzájem. Působením nabídky a poptávky se následně formuje cena peněz na mezibankovním trhu. Úroková sazba mezibankovních operací se značí zkratkou PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate).⁶

Účel úvěru

Nejnižší úrokové sazby jsou u účelových hypotečních úvěrů, neboť jsou méně rizikové. Naopak nejvyšší úrokové sazby jsou u neúčelových hypotečních úvěrů právě z důvodu jejich vysoké rizikovosti.

Doba fixace

Dobu fixace lze definovat jako dobu, po kterou se výše úrokové sazby nemění. Banka po tuto dobu nesmí měnit úrokovou sazbu. Doba fixace je velice důležitým faktorem při rozhodování o pořízení hypotečního úvěru, protože výše úrokové sazby závisí mimo jiné na době fixace. Po uplynutí doby fixace banka stanovuje novou výši úrokové sazby podle tržních podmínek.

Délka fixace se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy. Každá banka dává na výběr klientům několik různých fixačních dob. Nejčastěji je možné se setkat s fixací úrokové sazby na 1, 3, 5, 10 a 15 let. Banky nabízejí také možnost fixace na celou dobu splácení nebo hypoteční úvěr bez fixace úrokových sazeb.

⁶ Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz> [cit.2008-31-03].

Kratší doba fixace (1 - 5 let) má většinou nižší úrokové sazby a výhodou je také možnost předčasného splacení hypotečního úvěru po jejím ukončení. Z tohoto důvodu je vhodná pro klienty, kteří v dohledné době očekávají, že se jim naskytne větší objem finančních prostředků. Krátkodobé fixace jsou vhodné v případě, kdy se očekává v blízké době pokles úrokových sazeb.

Delší doba fixace (5 – více let) dává klientovi možnost lépe si rozvrhnout své finanční výdaje na delší období. Nevýhodou je vyšší úročení a také nemožnost splacení hypotečního úvěru před ukončením doby fixace bez vysokých sankcí. Delší doba fixace se doporučuje v případě budoucího předpokládaného růstu úrokových sazeb.

Výše zajištění úvěru

Výše úrokové sazby je podmíněna také výší zajištění úvěru. Výhodnější úrokovou sazbu získá ten klient, který má kvalitní zástavu nebo disponuje dostatečnými vlastními finančními prostředky a žádá o hypoteční úvěr pouze ve výši 70 % tržní ceny zastavované nemovitosti. Narozdíl od klienta, který požaduje po bance hypoteční úvěr v plné výši odhadní ceny nemovitosti nebo se k této hodnotě blíží. Hypoteční úvěry s nižším zajištěním jsou považovány za rizikovější a proto jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou. U těchto hypotečních úvěrů se obvykle používají i přísnější měřítka pro posuzování bonity.

Bonita klienta

Výše úrokové sazby záleží také na bonitě nebo-li kvalitě klienta. Bonita klienta se odvíjí od jeho příjmů. Banky zpravidla požadují po klientovi prokázání příjmů. Někdy banky nevyžadují prokazování příjmů dlužníka, ale chtějí za to lepší zajištění (vyšší hodnotu zástavy) a vyšší úrokovou sazbu úvěru. Z výše uvedeného vyplývá, že kvalitnější klient má nárok na nižší úrokovou sazbu (viz. kapitola 2.3.2 Bonita klienta).

Efektivní úrok

Efektivní úrok říká, kolik skutečně zaplatíme za hypoteční úvěr.

Budoucí cenu hypotečního úvěru ovlivní jeho následující parametry, proto je vhodné jim věnovat náležitou pozornost při výběru hypotečního úvěru. Důležité je rozhodnout jakou zvolit dobu splatnosti a dobu fixace úrokové sazby. Jestli použít vlastní finanční prostředky na investování do nemovitosti a vzít si co nejmenší hypoteční úvěr nebo si ponechat vlastní finanční prostředky jako rezervu a brát si vyšší hypoteční úvěr.

Cena hypotečního úvěru se nedá měřit, tím kolik se celkem zaplatí. Toto porovnání může vést k velkým omylům. Měřit cenu pouze podle výše úrokové sazby může být také někdy zavádějící. Správným nástrojem pro měření ceny hypotečního úvěru je efektivní úrok, který říká, kolik skutečně hypoteční úvěr stojí včetně všech ostatních nákladů.

Cenu hypotečního úvěru určuje především:

- výše úrokové sazby,
- poplatky spojené s hypotečním úvěrem,
- státní podpory hypotečních úvěrů.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Cenově nejvýznamnější položkou je poplatek za zpracování hypotečního úvěru. Obvykle se určuje procentem z požadované výše hypotečního úvěru. Pohybuje se okolo půl až jednoho procenta z požadované výše hypotečního úvěru. Současně je stanovena minimální a maximální výše tohoto poplatku. Poplatek je jednorázový a nevratný, i v případě zamítnutí žádosti o hypoteční úvěr.

Dalším poplatkem je měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu. Ten se pohybuje v rozmezí od 100 Kč do 250 Kč měsíčně. V případě změny obchodních podmínek si banka účtuje poplatek za změnu podmínek. Mezi další výdaje můžeme zařadit pojištění nemovitosti, životní pojištění dlužníka nebo výdaje na opatření potřebných dokumentů.

2.7 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

2.7.1 Dotace k úrokovým sazbám

Podpora státu k hypotečním úvěrům formou dotace k úrokovým sazbám byla poskytována od roku 1995 do roku 2004. Od té doby již poskytována není vůbec a to z důvodů stálého snižování úroků v následujících letech. Stát se snažil formou této dotace podporovat financování domácností vlastního bydlení a to v době, kdy úrokové sazby byly dvouciferné.

S účinností k 1. 2. 2004 bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, zrušeno a proto žádosti o tento druh podpory podané po 31. 1. 2004 nemohou být akceptovány. Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.,

ve znění pozdějších předpisů, jakož i práva a povinnosti z nich vyplývající, se řídí dosavadními právními předpisy.⁷

Výše úrokové dotace se odvíjí od průměrné úrokové sazby za předchozí rok, kterou zveřejňuje Ministerstvo financí. Státní podpora je zaručena na celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však po dobu 20 let. Její výše platí na dobu platnosti úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou, maximálně však na 5 let.

Tabulka č. 2.1 : Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech

Průměrná úroková sazba v předchozím roce	Státní podpora	Období poskytování
10 % a více	4 p. b.	říjen 1995 - 31. 1. 2001
9 % - 8 %	3 p. b.	-
8 % - 9 %	2 p. b.	1. 2. 2001 - 31. 1. 2002
7 % - 8 %	1 p. b.	1. 2. 2002 - 31. 1. 2003
0 % - 7 %	0 p. b.	1. 2. 2003 - současnost

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj a nařízení vlády č. 244/1995 Sb.

2.7.2 Úrokové dotace osobám mladším 36 let

Státní podpora pro osoby mladší 36 let ve formě úrokových dotací je upravena nařízením vlády č. 249/2002 Sb. a č. 33/2004 Sb.

Tato státní podpora je určena mladým lidem, kteří v roce podání žádosti o podporu nedovrší věk 36 let. Pokud se jedná o žadatele, který je ženatý nebo vdaný, musí tuto věkovou podmínku splňovat oba manželé.

Charakteristické rysy podpory

Podpora je poskytována v podobě úrokových dotací prostřednictvím příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Tato podpora funguje na podobném principu jako předchozí dotace k úrokovým sazbám. Výše dotace je závislá na průměrné výši úrokových sazeb z poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou v předchozím roce. Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o hypotečním úvěru, nejdéle však po dobu 5 let. Po uplynutí této doby bude znovu stanovena výše úrokové dotace. Je zaručeno, že úroková dotace bude poskytována po celou

⁷ Dostupné z: <http://www.mmr.cz> [cit.2010-02-04].

dobu splácení hypotečního úvěru, avšak maximálně po dobu 10 let. Výše poskytnuté státní podpory je limitována. Úroková dotace bude poskytnuta k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřesáhne 1 500 000 Kč. Částky nad tyto limity nebudou dotovány.

Základními podmínkami pro poskytnutí podpory jsou:⁸

- žadatel nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let (jde-li o manžele ani jeho partner),
- žadatel nesmí v roce podání žádosti (jde-li o manžele ani jeho partner) mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (jde-li o manžele ve společném jmění).

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předkládá žadatel hypoteční bance, se kterou má uzavřenou smlouvu o hypotečním úvěru a která je zároveň ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory. Nejdříve lze o podporu požádat v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den zahájení čerpání hypotečního úvěru. Zpětně nelze podporu udělit.

Tabulka č. 2.2: Přehled výše dotací podle termínu prvního čerpání hypotečního úvěru

Termín prvního čerpání hypotečního úvěru	Státní podpora
1. 9. 2002 - 31. 1. 2003	3 p. b.
1. 2. 2003 - 31. 1. 2004	2 p. b.
1. 2. 2004 - 31. 1. 2005	1 p. b.
1. 2. 2005 - 31. 1. 2006	0 p. b.
1. 2. 2006 - 31. 1. 2007	0 p. b.
1. 2. 2007 - 31. 1. 2008	0 p. b.
1. 2. 2008 - 31. 1. 2009	0 p. b.
1. 2. 2009 - 31. 1. 2010	1 p. b.
1. 2. 2010 - 31. 1. 2011	1 p. b.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

⁸ Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Tabulka č. 2.3: Stanovení úrokové dotace k hypotečním úvěrům

Průměrná úroková sazba v předešlém roce	Státní podpora
8 % - 7%	3 p. b.
7 % - 6 %	2 p. b.
6 % - 5 %	1 p. b.
5% a méně	0 p. b.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Od roku 2009 začala být podpora opět vyplácena, protože průměrná úroková sazba za rok 2008 se zvýšila na 5,6 %. Za rok 2009 průměrná úroková sazba klesla na 5,5 %.

2.7.3 Daňové odpočty úroků

Jednou z dalších forem státní podpory je možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob. Toto daňové zvýhodnění je možné od roku 1998, kdy vstoupila v platnost novelizace zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Daňové zvýhodnění se netýká pouze úroků z hypotečního úvěru, ale také úroků z úvěru ze stavebního spoření, popřípadě úroků z jiných úvěrů použitých na financování bytových potřeb. Další podmínkou je, že úroky musí být zaplacený, aby mohlo dojít k jejich odpočtu.

Základ daně z příjmů fyzických osob lze snížit o zaplacené úroky, které jsou sniženy o státní příspěvek, až o částku 300 000 Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka zaplacená na úrocích překročit jednu dvanáctinu z 300 000 Kč za každý měsíc placení úroků, tzn. že za měsíc lze odečíst na úrocích od základu daně maximálně 25 000 Kč. V případě, že je zletilých účastníků úvěrové smlouvy více, uplatní odpočet každý účastník rovným dílem nebo pouze jeden účastník a to v plné výši. V rámci jedné domácnosti nesmí úhrnná částka úroků ze všech úvěrů poplatníků přesáhnout 300 000 Kč za rok.

Základní podmínkou pro uplatnění odpočtu je použití úvěru na financování bytových potřeb. Bytové potřeby jsou definovány v § 15, odstavci 3 zákona o daních z příjmů.

Bytovými potřebami se pro účely daňového odpočtu rozumí:⁹

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba podle bodu 1 nebo v souvislosti s pořízením bytové potřeby podle bodu 3,

⁹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

- koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby nebo koupě bytu,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání nájemního práva nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva,
- splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených v předcházejících bodech.

Dále platí, že základ daně lze snížit pouze za zdaňovací období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby využíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení jej musí využívat druhý z manželů, potomci, rodiče nebo prarodiče obou manželů. Trvalým bydlením se nerozumí trvalý pobyt, ale skutečnost, že dochází k reálnému užívání nemovitosti k trvalému bydlení. Je nezbytné, aby každý, kdo odpočet uplatňuje, byl zároveň účastníkem úvěrové smlouvy a byl i vlastníkem či spoluvlastníkem bytové potřeby.

2.8 Hypoteční zástavní listy

HZL jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech podle § 28 odstavce 1 definuje HZL jako: „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“)* jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádně krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).“¹⁰

HZL jsou zvláštním druhem dluhopisů, které jsou zajištěny zástavou nemovitosti a kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. Vydávají je hypoteční banky za účelem získání finančních prostředků na poskytování hypotečních úvěrů. Činnost vydávání HZL již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti podle

¹⁰ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

§1 odstavce 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Při vydávání HZL se hypoteční banka nachází v roli dlužníka vůči klientům, kteří tyto HZL vlastní.

Výhody HZL

Pro hypoteční banku lze považovat za jednu z hlavních předností HZL, jakožto nástroje určeného k financování hypotečních úvěrů, neodvolatelnost věřitele před dobou jejich splatnosti. Věřitel může své investované finanční prostředky získat před dobou splatnosti HZL pouze jejich odprodejem jinému investorovi.

Za výhody HZL pro jejich vlastníky se pokládá:

- likvidita,
- výnosnost,
- jistota.

Likvidita

Majitel HZL, který potřebuje získat finanční prostředky uložené v HZL před dobou jeho splatnosti, jej může prodat před touto lhůtou jinému investorovi. To vyplývá z povahy tohoto CP, který patří mezi veřejně obchodovatelné CP.

Výnosnost

Úrok z HZL bývá nejčastěji stanoven jako fixní, tzn. že se nemění po celou dobu trvání HZL. Výnos z HZL je čistý. Úrok nepodléhá dani z příjmů jako je tomu například u vkladních knížek nebo termínovaných vkladů.

Jistota

HZL jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Dvojí zajištění a fakt, že tuto činnost provádějí licencované hypoteční banky činí z HZL jistou a bezpečnou investici.

Nákup HZL

Nominální hodnota HZL je obvykle 10 000 Kč. HZL je možno zakoupit na vybraných pobočkách emitující banky nebo na veřejných kapitálových trzích (burza, RM – Systém). U fyzických osob je požadováno při nákupu předložení občanského průkazu, případně výpisu z majetkového účtu Střediska cenných papírů. Co se týče právnické osoby je při nákupu vyžadován výpis z obchodního rejstříku a plná moc k zastupování. Nákupní ceny HZL jsou

podmíněny vyhlášenou úrokovou sazbou a situací na kapitálovém trhu. HZL se platí v hotovosti nebo bezhotovostním převodem z účtu.¹¹

Systémy krytí HZL

HZL se diferencují od jiných dluhopisů především tím, že:¹²

- výnos z jejich prodeje je účelově určen ke krytí hypotečních úvěrů,
- jejich nominální hodnota včetně úroků musí být v souladu s jejich krytím:
 - s pohledávkami z hypotečních úvěrů - tzv. pohledávkový systém krytí, nebo
 - se souborem hypotečních úvěrů, tj. zástavních práv k nemovitostem - tzv. zástavní systém krytí.

Pohledávkový systém krytí HZL

Jedná se o takový systém, ve kterém jsou HZL kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V tomto případě platí vztah:¹³

$$\text{HZL} = \text{HU} + \text{NK}, \quad (2.1)$$

kde HZL je objem emise HZL, HU je objem hypotečních úvěrů sloužících ke krytí emise a NK je náhradní krytí.

V případě pohledávkového systému je nominální hodnota a poměrný výnos HZL plně kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek, tzv. řádné krytí a popřípadě také náhradním způsobem podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, tzv. náhradní krytí.

Pro řádné krytí HZL v oběhu vydaných jedním emitentem mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % hodnoty zastavených nemovitostí.

Vedle institutu řádného krytí funguje tzv. náhradní krytí, které je možné pouze při splnění zákonných podmínek. Podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je možné náhradní krytí HZL v oběhu vydaných jedním emitentem pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jedině:¹⁴

¹¹ Dostupné z: <http://www.finance.cz> [cit.2010-06-02].

¹² viz SŮVOVÁ (1997)

¹³ viz SŮVOVÁ (1997)

¹⁴ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

- hotovostí,
- vklady u ČNB,
- vklady u centrální banky členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými ČNB podle zvláštního právního předpisu,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy EU nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je ČR, nebo finančními institucemi, s nimiž ČR uzavřela mezinárodní smlouvu.

Výhodou pohledávkového systému je přímý vztah mezi emisí HZL a hypotečními úvěry, tzn. že výnosy z prodeje HZL jsou použity na refinancování poskytnutých hypotečních úvěrů.

Nevýhodou tohoto systému je, že počáteční souvislost je narušována různým průběhem hodnoty objemu vydaných HZL a hodnoty objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Objem vydaných HZL je neměnný až do doby jejich splatnosti narozdíl od objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, který v důsledku splácení klesá. K řešení tohoto nesouladu je zaveden institut náhradního krytí HZL, kdy nedostatek pohledávek z hypotečních úvěrů musí být nahrazen jiným druhem aktivního obchodu, například nákupem kvalitních CP.

Další problém související s pohledávkovým systémem je v podobě úrokového rizika, tj. vazbou mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z HZL. Vzniká zde časový nesoulad z důvodu, že nejprve se poskytují hypoteční úvěry za určité úroky a teprve poté, co je shromážděno dostatečné množství těchto hypotečních úvěrů, se dávají do oběhu HZL. Problémem je, že může nastat situace, kdy při emisi HZL se změní podmínky na kapitálovém trhu tak, že cena zdrojů se zvýší oproti očekávání a tím se sníží úroková marže hypoteční banky.

Zástavní systém krytí HZL

Jedná se o takový systém, ve kterém jsou HZL kryty souborem hypoték. Zde platí vztah:¹⁵

¹⁵ viz SŮVOVÁ (1997)

$$\text{HZL} = \text{HY} \leq q \times \text{CZN}, \quad (2.2)$$

kde HZL je objem emitovaných HZL, HY je soubor hypoték (zástavních práv k nemovitostem), CZN je souhrn cen zastavených nemovitostí a q je kvocient udávající maximálně možnou výši podílu hypotečních úvěrů na ceně zastavených nemovitostí.

Výhodou zástavního systému je přímá vazba HZL na hypotéky, která vyplývá z toho, že hypoteční úvěry díky svému zajištění zástavním právem k nemovitostem jsou bezpečným jistícím nástrojem. Předností uvedené vazby je, že hodnota hypotéky se ve skutečnosti nemění a není nutné zavádět institut náhradního krytí. Dochází pouze k poklesu hodnoty zastavené nemovitosti následkem jejího opotřebení. Tento pokles nemusí mít vliv na hodnotu zástavy, pokud kvocient q vytváří dostatečný prostor.

Za další přednost zástavního systému lze pokládat fakt, že hypoteční banka zná dopředu podmínky týkající se úroků, za které si půjčuje zdroje k refinancování hypotečních úvěrů. Tudíž může eliminovat úrokové riziko plynoucí z vazby mezi pasivními a aktivními úroky. V zástavním systému krytí HZL se nejdříve vydávají HZL a poté se teprve poskytují hypoteční úvěry.

Zápornou stránkou zástavního systému je snížená kontrola využití výnosů z HZL na účelové financování hypotečních úvěrů.

Problém může nastat v případě, že banka musí vydávat HZL v menších objemech, aby nemuseli klienti dlouho vyčkávat, než se nahromadí dostačující objem zástav. Tento nedostatek lze do jisté míry odstranit sdruženými formami emisí HZL, kdy specializovaný subjekt odkoupí od hypoteční banky hypotéky a poté za ně emituje HZL a ty umísťuje na kapitálových trzích.

Cenotvorná funkce HZL

Cena HZL je vyjádřena úrokovými výnosy. Cena se určí procentem z jmenovité hodnoty HZL. Úroky z HZL jsou stanoveny nejčastěji jako pevné procento po celou dobu jejich splatnosti. Jsou-li stanoveny pevné úroky, potom se jedná o HZL s pevným kuponem.

Výše úroků z HZL významně ovlivňuje cenu (úrok), za kterou jsou poskytovány hypoteční úvěry a cenu, za kterou jsou HZL nabízeny k prodeji a koupi.

Výše úrokových sazeb z HZL do velké míry ovlivňuje také výši úrokových sazeb, za které jsou poskytovány hypoteční úvěry. Úroky z HZL, za které jsou prodávány HZL

klientům, představují pro banku náklad. Naopak úroky, za které banka nabízí hypoteční úvěry, jsou pro ni výnosy. Úroky, které představují pro banku náklad musí krýt ze svých výnosů. A hlavním výnosem jsou pro banky právě úroky z hypotečních úvěrů.

Úrok z hypotečních úvěrů v sobě zahrnuje dvě složky a to úrok z HZL plus si banka účtuje bankovní marži. Narozdíl od úroků z HZL tvoří bankovní marže poměrně stabilní složku ceny hypotečního úvěru. Úrok z HZL, jako dynamická část ceny hypotečních úvěrů, je utvářen nabídkou a poptávkou kapitálu na finančních trzích. Fixací úroků z vybraných emisí HZL na určité období si banky formují poměrně stálé podmínky pro neměnnost úroků z hypotečních úvěrů na stejné období.

V souvislosti s reformou veřejných financí a tím i změnou daňových zákonů došlo od 1. ledna 2008 ke zrušení osvobození od daně z příjmů u úrokových příjmů plynoucích z HZL, takže jsou zdaňovány stejným způsobem jako ostatní dluhopisy. Tento úrokový příjem je zdaňován 15 % srážkovou daní.

3 Hypoteční krize v USA a její dopad na trh hypoték v České republice

Hypoteční krize v USA je považována za největší od dob Velké hospodářské krize ve 30. letech 20. století. Její počátky lze datovat od poloviny července 2007, kdy poprvé zasáhla kapitálové trhy v USA. Podle analytiků začala americká krize na trhu s nemovitostmi a s tím spojenými finančními službami.

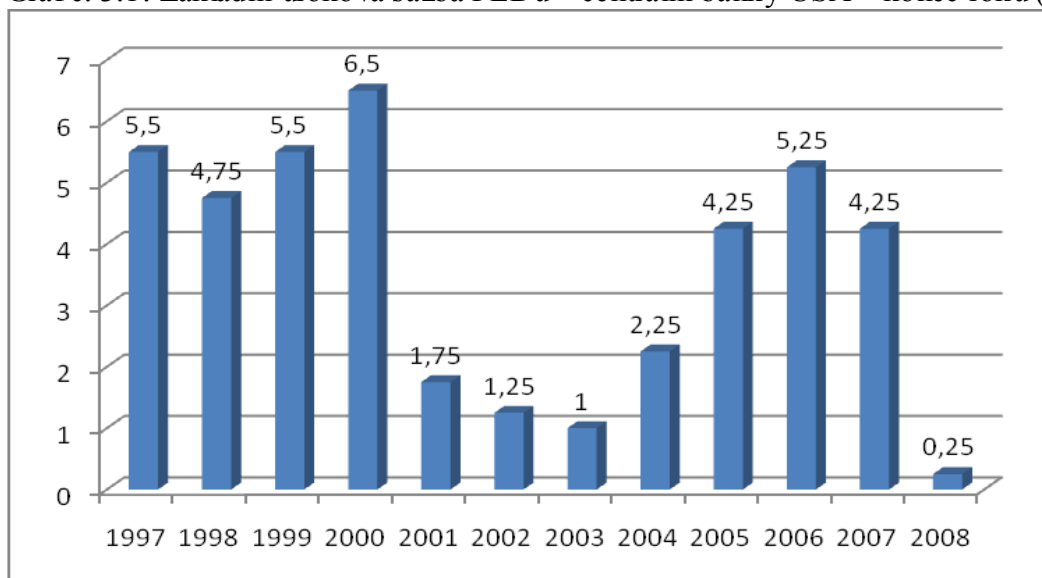
V roce 2008 se začala finanční krize přelévat do ostatních zemí světa. Finanční krize tak dosáhla celosvětového měřítka. Od 2. poloviny roku 2008 se vlivem globální recese začal zpomalovat i ekonomický růst v České republice. Finanční systém ČR však patří k nejstabilnějším v rámci EU, tudíž má v průběhu krize velmi silnou pozici. Český finanční systém je charakteristický tím, že má dostatečnou likviditu, jeho bilance neobsahují tzv. toxická aktiva a podíl nesplacených úvěrů je nízký.

3.1 Průběh hypoteční krize v USA

V průběhu 90. let stále více nabýval na významu internet. S vidinou zisku vypuknul velký boom firem, které zakládaly svůj obchod pouze na internetu. V této době vznikaly první internetové vyhledávače, první zpravodajské portály, vzkvétal internetový marketing, emailová komunikace atd. Došlo k tomu, že se v obrovském měřítku začalo investovat do internetových sítí, serverů, programování webových aplikací, obchodu a marketingu. Vše s vidinou několikanásobné návratnosti investice. Největší část těchto investic byla financována prostřednictvím emisí akcií. V USA je způsob tohoto financování velice oblíbený a převládající. Převážnou část akcií vlastní v USA domácnosti. Tato internetová mánie s vidinou zisku přerostla, tak dalece, že do technologických akcií chtěl investovat skoro každý. Touha po zbohatnutí na základě této nové technologie se stala pro americké hospodářství osudovou v roce 2000. V tomto roce došlo k prasknutí akciové bubliny, která vznikla na základě nadhodnocení technologických akcií. Poklesla hodnota firem, která byla výrazně nadhodnocena. Řada firem zbankrotovala, část byla restrukturalizována a výrazně se omezily investice nejen do internetových technologií, domácnosti omezily výdaje, kurz dolaru

začal oslabovat z důvodu přesunu investic z USA do jiných zemí a hospodářství USA se začalo přibližovat recesi.¹⁶

Graf č. 3.1: Základní úroková sazba FEDu – centrální banky USA – konec roku (v %)



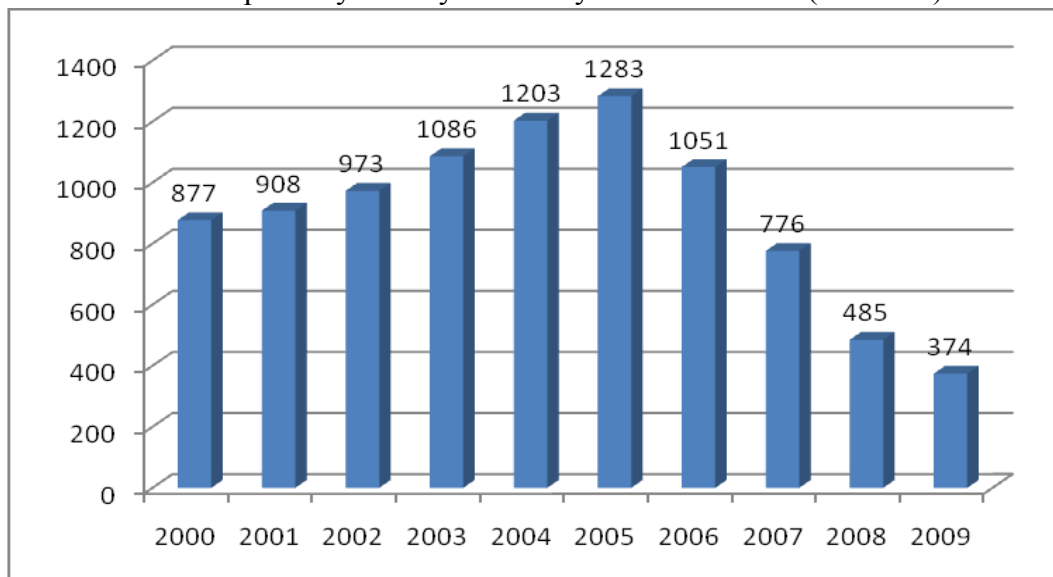
Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z www.euroekonom.cz

Za této situace bylo nutné provést nějaká opatření, která zabrání vzniku krize. V tomto období zareagovala centrální banka USA (FED) tím, že snížila základní úrokovou sazbu 6,5 % z roku 2000 na 1,75 % v roce 2001. Jak je patrné z grafu č. 3.1 tímto došlo ve sledovaném období k největšímu poklesu úrokové sazby. Tímto způsobem chtěl FED napumpovat do ekonomiky peníze a vymanit tak hospodářství z blížící se recese. Díky tomuto zásahu v roce 2001 k recesi nedošlo. Toto ohromné snížení základních úrokových sazeb však nemělo pozitivní vliv, jak se ukázalo postupem času. FED tímto krokem sice zajistil USA růst HDP v letech 2002 - 2004, avšak na úkor stále většího zadlužování se domácností. V krátkodobém horizontu by to nebyl zase takový problém. Avšak jak je zřejmé i z grafu č. 3.1 FED udržoval úrokové sazby na extrémně nízké úrovni v delším časovém horizontu a to po dobu čtyř let. Americké domácnosti se začali extrémně zadlužovat v oblasti spotřebního zboží a nemovitostí. Enormní snížení základních úrokových sazeb FEDu vedlo k velkému poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Zásadní problém nebyl u hypotečních úvěrů s

¹⁶ Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz> [cit.2010-29-06].

dlouhodobě fixovanými úrokovými sazbami, ale u hypotečních úvěrů, které měly pohyblivou úrokovou sazbu. Tyto hypoteční úvěry lze považovat za původce vzniku hypoteční krize.¹⁷

Graf č. 3.2: Počet prodaných nových rodinných domů v USA (v tisících)



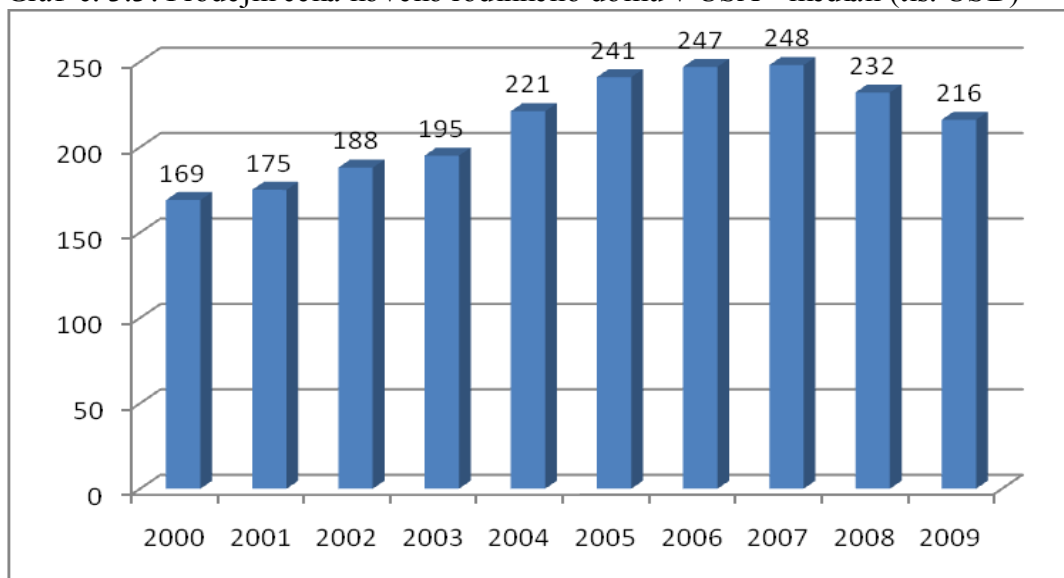
Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z www.euroekonom.cz

Z grafu č. 3.2 lze vyčíst, že od roku 2001, kdy FED snížil základní úrokové sazby na enormně nízkou úroveň, započal boom na trhu s nemovitostmi, který nebyl v souladu s nárůstem počtu obyvatel a růstem jejich životní úrovně. Sjednávat hypoteční úvěry a poté nakupovat nemovitosti začaly i ty americké domácnosti, které by za normálních okolností neměly na vlastní bydlení dostatečné množství peněžních prostředků. V tomto ohledu pochybily banky svým neuváženým chováním, když přestaly dbát na kontrolu bonity klienta. Jak již bylo zmíněno výše, hlavním problémem byly hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou, které byly nabízeny při úrokové sazbě pouhých 3,5 %. V roce 2002 bylo v USA prodáno 973 000 nových rodinných domů, což činí meziroční přírůstek 7,2 %, v roce 2003 bylo prodáno již 1 086 000 nových rodinných domů představujících meziroční přírůstek 11,6 %, v roce 2004 se prodalo v USA 1 203 000 nových rodinných domů, což je meziroční přírůstek 10,8 % a v roce 2005 dosáhl počet nově prodaných rodinných domů 1 283 000, což představuje meziroční přírůstek 6,7 %. Jak je patrné z grafu č. 3.2 počet nových rodinných domů narůstal do roku 2005.¹⁸

¹⁷ Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz> [cit.2010-29-06].

¹⁸ Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz> [cit.2010-29-06].

Graf č. 3.3: Prodejní cena nového rodinného domu v USA - medián (tis. USD)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů získaných z www.euroekonom.cz

Ve stejném období (2001 – 2005), kdy narůstal počet nových rodinných domů, rostla také jejich cena. V roce 2001 byla prodejní cena nového rodinného domu měřená mediánem ve výši 175 000 dolarů. Proti tomu v roce 2005 již tato cena dosahovala 241 000 dolarů. To představovalo meziroční růst cen 8 %. Tento neobvykle vysoký růst jak počtu nových rodinných domů, tak i jejich cen způsobil logicky vznik bubliny mající sklon k prasknutí.

K obratu začalo docházet od roku 2004, kdy FED navýšil základní úrokovou sazbu z 1 % v roce 2003 na 2,25 % v roce 2004. Další navyšování, které lze vyčíst z grafu č. 3.1, pokračovalo i v následujících letech. V roce 2005 FED zvýšil tuto úrokovou sazbu již na 4,25 % a v následujícím roce 5,25 %. Zvyšování sazeb FEDu se samozřejmě projevilo na růst úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Růst hypotečních úrokových sazeb vyvolal pokles zájmu o hypoteční úvěry a domácnosti s nízkou bonitou se dostaly do problému se splácením hypotečních úvěrů. Nízkopříjmovým domácnostem, kterým vlivem nárůstu úrokových sazeb prudce vzrostla výše měsíční splátky hypotečního úvěru, nezbývalo nic jiného než hypoteční úvěr přestat splácet. Kdyby domácností neschopných splácet hypoteční úvěr bylo několik málo tisíc v celých USA, nevznikl by zde žádný problém. Tento nárůst úrokových sazeb se promítnul samozřejmě i do poklesu zájmu o nové rodinné domy a v návaznosti na to i do snižování cen těchto nemovitostí, jak je patrné i z grafu č. 3.2 a grafu č. 3.1. Od roku 2006 do roku 2009 se každoročně snižoval počet prodaných nových rodinných domů. I přes tento

varovný signál FED v roce 2006 zvýšil úrokovou sazbu na 5,25 %, ale i v roce 2007 dosahovala tato sazba příliš vysoké hodnoty 4,25 %.¹⁹

3.2 Makroekonomický vývoj v souvislosti s hypotečními úvěry v ČR před a v průběhu hospodářské krize

V této podkapitole je provedena analýza vývoje hypotečních úvěrů v souvislosti s vývojem HDP, zadluženosti sektoru domácností a bytovou výstavbou. V závěru podkapitoly je nastíněn vývoj poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem. Z analýzy vyplývá jasný dopad hospodářské krize na trh hypotečních úvěrů v ČR.

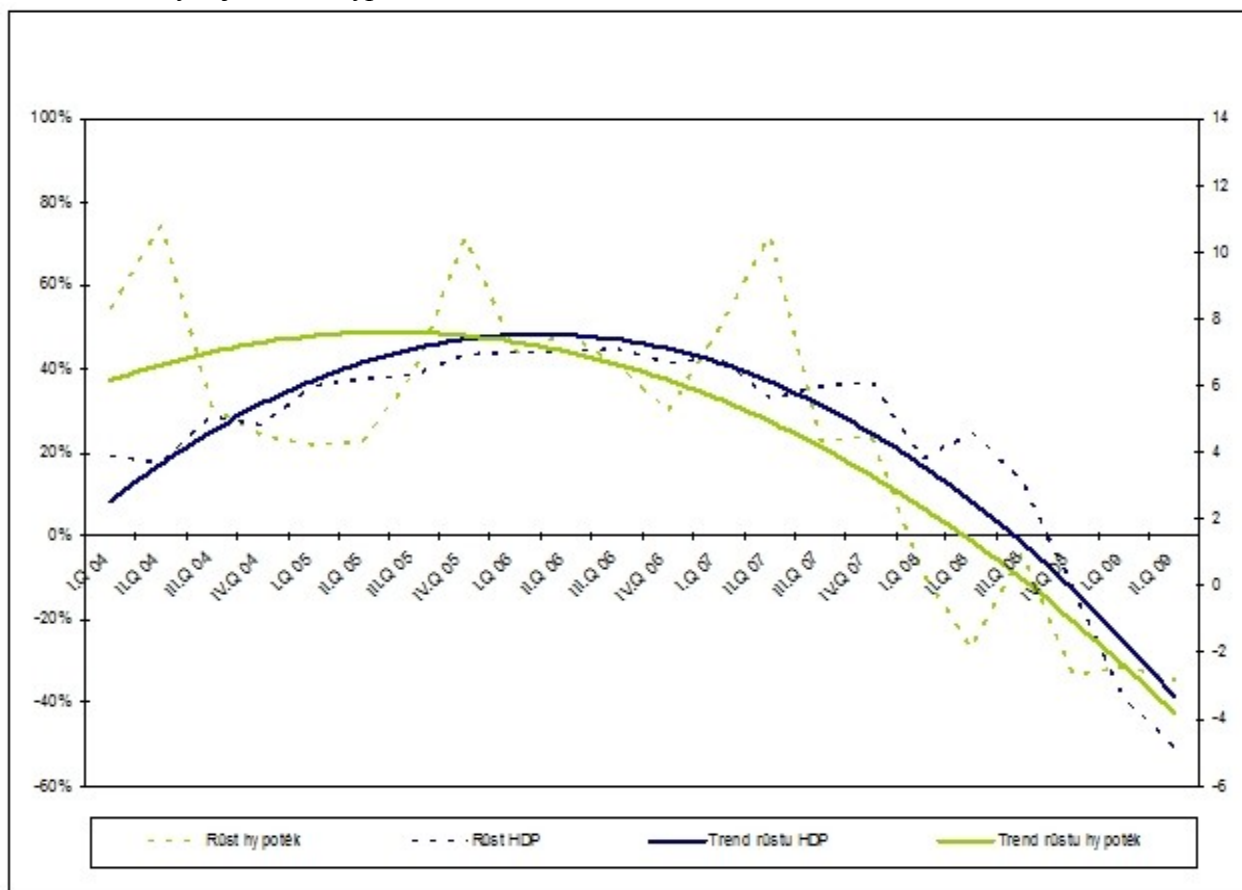
3.2.1 Vývoj HDP v souvislosti s hypotečními úvěry

HDP lze s jistotou zařadit mezi nejvýznamnější ukazatele, pomocí nichž je měřena výkonnost národního hospodářství. Ukazatel HDP souvisí v jisté míře také s hypotečními úvěry a obecně úvěry na bydlení. Růst HDP naznačuje zvýšenou výkonnost národního hospodářství a to znamená, že se zvyšují příjmy obyvatelstva a tím roste i životní úroveň. V důsledku zvyšování příjmů roste také zájem o vlastní bydlení a tím se zároveň zvyšuje poptávka po hypotečních úvěrech a úvěrech na bydlení obecně. Lidé jsou ochotni se více zadlužovat, protože v budoucnu očekávají pozitivní vývoj příjmů a nemusejí se obávat problémů se splácením úvěrů. Pokud by docházelo k poklesu HDP bude trend vývoje hypotečních úvěrů klesající, bude docházet k ochlazení zájmu o hypoteční úvěry a zadlužování obecně. V dlouhodobém horizontu vývoj HDP kopíruje vývoj hypotečních úvěrů, jak je zřejmé i z grafu č. 3.4.²⁰

¹⁹ Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz> [cit.2010-29-06].

²⁰ Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz> [cit.2010-25-06].

Graf č. 3.4: Vývoj HDP a hypotečních úvěrů



Zdroj: www.hypoindex.cz

V grafu č. 3.4 je zachycen vývoj HDP v souvislosti s vývojem hypotečních úvěrů. Z dlouhodobého hlediska je patrný jejich podobný vývojový trend. Avšak z krátkodobého hlediska lze vidět, že hypoteční úvěry a HDP se nevyvíjejí zcela souběžně. Rozdíly ve vývoji hypotečních úvěrů jsou způsobeny mnoha faktory jako např. demografickými, legislativními a dalšími faktory. Z grafu č. 3.4 je patrné, že vlivem rostoucího HDP a rostoucí životní úrovně obyvatelstva se v dlouhodobém horizontu zvyšovaly také investice do vlastního bydlení financované hypotečními úvěry. Zvyšující se zájem o hypoteční úvěry v letech 2002 - 2007 je zřejmý také v následujícím grafu č. 3.5. Jedním z faktorů ovlivňujících pozitivní vývoj hypotečních úvěrů v těchto letech byla také skutečnost, že na realitní trh poprvé přicházela početná generace narozená v 70. letech, tzn. velký počet obyvatel ve věku zhruba v rozmezí 25 – 40 let, kteří si pořizují vlastní bydlení. Mimořádný vliv na poptávku po vlastním bydlení měla očekávání v souvislosti se vstupem ČR do EU a později očekávání stimulovaná změnou sazby DPH na stavební práce, které byly příčinou výrazného vzestupu a následného poklesu cen i investic do bydlení. Tyto mimořádné vlivy jsou patrné i z grafu č. 3.4.

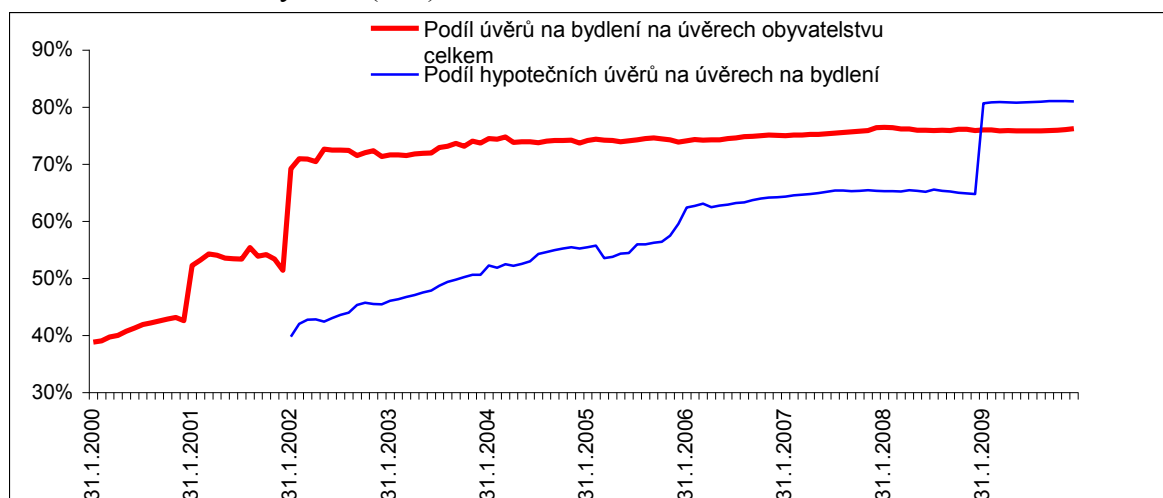
Česká ekonomika vstoupila do globální finanční krize s poměrně dobrými výchozími podmínkami. Avšak jako malá otevřená ekonomika s průmyslovou a proexportní orientací se finanční krizi nemohla vyhnout. Prudký pokles zahraniční poptávky se promítl do poklesu průmyslové produkce a následně do poměrně silného poklesu HDP. Pokles HDP započal v roce 2007, jak je zřejmé i z grafu č. 3.4. Zhruba ve stejném období se začal projevovat i klesající zájem o hypoteční úvěry. Za celý rok 2009 poklesl HDP o 4,1 %. Výrazný pokles byl zaznamenán i u počtu nově poskytnutých hypotečních úvěrů.²¹

3.2.2 Vývoj zadluženosti sektoru domácností

Důsledkem finanční krize se tempo růstu zadluženosti domácností výrazně zpomalilo, avšak i přesto zadluženost stále roste. Celková zadluženost českých domácností u bankovních ústavů vzrostla od roku 2000 do roku 2009 zhruba o osminásobek. Podle údajů Českého statistického úřadu dluhy českých domácností dosáhly v roce 2009 částky 897,4 mld. Kč. Naproti tomu v roce 2000 byl tento dluh ve výši 39,4 mld. Kč. Celkový dluh domácností se ještě navýší pokud jsou do této hodnoty zahrnuti i živnostníci a neziskové organizace obsluhující domácnosti. Po přičtení těchto hodnot dosahoval dluh v roce 2009 částky 973,5 mld. Kč a v roce 2000 výše 121,5 mld. Kč. Relativní zadluženost domácností v ČR (tj. poměr celkové zadluženosti domácností vůči příjmům domácností vyjádřených hrubým disponibilním důchodem) vzrostla z 13 % v roce 2000 na 49,6 % v roce 2008. Jedná se o nárůst 36,6 p. b. Ve stejném období stoupla relativní zadluženost domácností v eurozóně ze 72,3 % na 93,2 %, což je nárůst o 20,9 p. b. I přes to, že k nárůstu relativní zadluženosti domácností docházelo ve sledovaném období v ČR rychleji než v eurozóně, tak ČR dosahuje v roce 2008 pouze 53 % úrovně eurozóny.

²¹ Dostupné z: <http://www.cnb.cz> [cit.2010-28-06].

Graf č. 3.5: Podíl úvěrů na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu a podíl hypotečních úvěrů na úvěrech na bydlení (v %)



Zdroj: Český statistický úřad

Kromě rychlosti zadlužování domácností v letech 2000 - 2009 je další výraznou charakteristikou tohoto období stále sílící význam úvěrů na bydlení. Poskytovateli úvěrů na bydlení jsou především banky a stavební spořitelny, které poskytují tyto úvěry ve formě hypotečních úvěrů a řádných i překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření.

Z grafu č. 3.5 je zřejmé, že od roku 2002 se podílejí úvěry na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu kolem 70 %. Z makroekonomického hlediska jde o pozitivní hodnotu a to z toho důvodu, že úvěry na bydlení patří mezi nejméně rizikové úvěry. V roce 2002 činil podíl úvěrů na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu 69,2 %. Nejvyššího podílu bylo dosaženo na přelomu let 2007 a 2008, kdy tento podíl dosáhl hodnoty 76,4 %. I v roce 2009 si udržely úvěry na bydlení dobrou pozici a podílely se více jak třemi čtvrtinami na celkových úvěrech domácností (76,2 %).

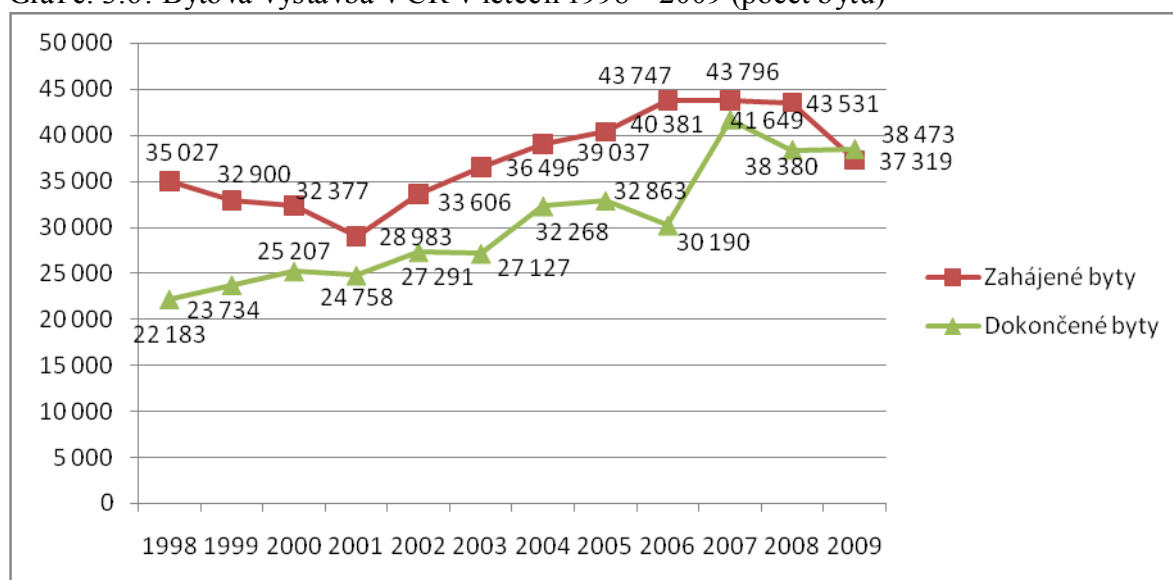
Úvěry na bydlení, které byly poskytnuty bankami obyvatelstvu, dosáhly v roce 2009 hodnoty 684 mld. Kč. Na této hodnotě mají nejvyšší podíl hypoteční úvěry. Naopak nejnižší podíl tvořili na této částce spotřebitelské úvěry na nemovitosti (26,2 mld. Kč) a půjčky od nebankovních finančních zprostředkovatelů (1,4 mld. Kč).

Z grafu č. 3.5 je patrný neustále se zvyšující zájem o hypoteční úvěry v průběhu sledovaného období. Hodnoty hypotečních úvěrů narůstaly v tomto období rychleji než hodnoty celkových úvěrů na bydlení. Hypoteční úvěry se stávaly u obyvatelstva stále oblíbenějšími. Každý rok v období 2003 - 2006 stoupaly stavy hypotečních úvěrů o téměř polovinu (v průměru o 47,2 %), za období 2003 - 2007 o 45,7 %. Nejvyšší meziroční růst zaznamenaly hypoteční úvěry obyvatelstvu v roce 2003, kdy vzrostly o 54,5 %. Naopak

nejnižší nárůst byl v roce 2007, kdy jejich růst činil 40 %. V důsledku ekonomické recese došlo v roce 2008 i ke zpomalení dynamiky úvěrů na bydlení. V roce 2009 dále tempo úvěrů na bydlení zpomalovalo a v prosinci tohoto roku dosáhlo hodnoty 11,5 %. Pokles zájmu o úvěry na bydlení byl způsoben obavami obyvatelstva ze ztráty zaměstnání, snížení příjmů a poté problémy se splatností těchto dlouhodobých závazků. Rok 2009 není možně zhodnotit, neboť došlo k metodické změně, kdy do kategorie hypotečních úvěrů byla od ledna převedena část překlenovacích úvěrů stavebního spoření. Tato operace výrazně jednorázově zvýšila podíl hypotečních úvěrů na celkových úvěrech na bydlení, jak je možné vidět v grafu č. 3.5.²²

3.2.3 Vývoj bytové výstavby

Graf č. 3.6: Bytová výstavba v ČR v letech 1998 - 2009 (počet bytů)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Českého statistického úřadu

Z grafu č. 3.6 lze vyčíst, že počet nově zahájených bytů se od roku 2002 do roku 2007 každoročně zvyšoval. Nejvyšší poptávky po rezidenčních nemovitostech bylo dosaženo v roce 2007. V roce 2008 byl zaznamenán pokles počtu nově zahájených i dokončených bytů, jehož hlavní příčinou byla začínající finanční krize. Celkový počet nově zahájených bytů se snížil oproti předcházejícímu roku z 43 796 na 43 531, tedy o 0,6 %. Výjimkou byl počet bytů v rodinných domech, který se zvýšil o 9,2 %. Naopak počet bytů v bytových domech se snížil o 10,2 %. Celkový počet dokončených bytů poklesl z 41 649 v roce 2007 na 38 380 v roce 2008. V roce 2009 pokračoval pokles počtu zahájených bytů v bytových domech oproti

²² Dostupné z: <http://www.czso.cz> [cit.2010-25-06].

minulému roku o 20 %, ale i výstavba bytů v rodinných domech již zaznamenala snížení. V úhrnu klesl počet zahájených bytů v roce 2009 na 37 319. Počet dokončených bytů se v roce 2009 oproti předchozímu roku zvýšil.

V roce 2009 došlo ke zpřísnění podmínek poskytování úvěrů developerským organizacím, ale také konečným uživatelům bytů a to především zpřísněním kritérií poskytování hypotečních úvěrů pro občany. Tímto zpřísněním banky částečně způsobily snížení poptávky po hypotečních úvěrech a v návaznosti na to pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech. Hlavní příčinou tohoto poklesu však byla obava lidí z dopadů finanční krize, jenž by mohla vyvolat ztrátu zaměstnání, pokles příjmu a neschopnost splácet své závazky z hypotečních úvěrů. Kromě toho domácnosti odkládají koupi rezidenčních nemovitostí z důvodu očekávání poklesu cen v budoucnu. Vlivem poklesu poptávky po nemovitostech dochází ke snižování počtu zahájených bytů a investic do bydlení.²³

3.1.4 Vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem

Dopady finanční krize se projevily také v sektoru domácností. U domácností došlo ke snížení tempa zadlužování, ale na druhé straně narůstaly problémy se splácením úvěrů. Tento problém je důsledkem snížené platební schopnosti obyvatelstva, jejíž kořeny lze hledat ve zhoršené situaci na trhu práce, poklesem pracovních míst, zvyšující se míry nezaměstnanosti a zároveň poklesem jejich disponibilních příjmů.

Tabulka č. 3.1 Poskytnuté hypoteční úvěry domácnostem v letech 2002 – 2009

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Celkový počet hypotečních úvěrů (ks)	21 002	31 478	40 985	51 026	67 344	83 344	67 530	44 251

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

Zvýšená nejistota obyvatelstva týkající se budoucích příjmů a zvýšená opatrnost bank při poskytování nových hypotečních úvěrů zapříčinila postupný pokles zájmu o úvěry obecně. Banky zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů. Jako příklad lze uvést vyšší požadavky na

²³ Dostupné z: <http://www.czso.cz> [cit.2010-25-06].

příjem, nutnost zajištění úvěru a podíl vlastního financování. Z tabulky č. 3.1 lze vyčíst, že finanční krize se skutečně dotkla i českého trhu s hypotečními úvěry. V tabulce č. 3.1 je zachycen vývoj hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem v letech 2002 až 2009. Do roku 2007 se počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům stále zvyšoval, avšak od tohoto roku došlo ke zlomu. Od roku 2007 se počet těchto úvěrů neustále snižoval.

4 Srovnání vybraných hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu

4.1 Teoretické vymezení rozhodovací analýzy

Metodu rozhodovací analýzy lze použít při hledání řešení komplikovaných rozhodovacích problémů. Tato metoda je univerzální, tudíž je možné ji využít ve všech situacích, kdy je zapotřebí učinit kvalifikované rozhodnutí. Rozhodnutím rozumíme vybrání jedné varianty ze seznamu v dané situaci potenciálně realizovatelných variant na základě většího množství kritérií. Rozhodovací úlohy, v nichž se jednotlivé varianty posuzují podle více kritérií, se nazývají vícekritériální nebo multikritériální.

Struktura rozhodovací analýzy je rozčleněna do 6 základních fází:

1. vymezení problému a cílů,
2. rozbor informací,
3. určení variant,
4. určení kritérií,
5. hodnocení a srovnání variant,
6. vyhodnocení a výběr nejvhodnější varianty.

Vymezení problému a cílů

Správné definování problému a jasné stanovení cílů, kterých má být dosaženo řešením problému, je základním východiskem pro tvorbu rozhodovací analýzy. Bez stanovení cíle nemá rozhodnutí smysl. Pokud jsou v cíli nepřesnosti nebo konflikty, nelze učinit správné rozhodnutí. Někdy je velmi problematické stanovit cíl ihned při formulaci problému, tudíž při dalším postupu dochází k upřesňování cílů a to zejména ve fázi rozboru informací. Na základě toho vytýčené cíle zpřesňujeme, doplňujeme a měníme.

Rozbor informací

Součástí této fáze je dokonalé obeznámení se s problémem a příprava podkladů pro kvalifikované rozhodnutí. Pro obeznámení se s problémem je nutné soustředit, utřídit a zpracovat použitelné informace. Tato fáze rozhodovací analýzy může prostupovat všemi čtyřmi prvními fázemi. Nejprve je zapotřebí zpracovat a vyhodnotit informace a podklady o

řešeném problému, abychom z nich mohli vyvodit vhodné varianty a kritéria. Je vhodné provádět rozbor informací a podkladů na základě zvolených variant, často se proto vrací ke druhé fázi rozhodovací analýzy po vymezení souboru variant. Kvalita rozhodnutí přímo závisí na komplexnosti a kvalitě informací o problému.

Určení variant

Mezi všemi variantami má význam zvažovat pouze ty, ke kterým neexistuje žádná lepší varianta v tom smyslu, že by bylo možné hodnoty některých kritérií zlepšit, aniž by se ostatní zhoršily. Tyto varianty lze označit za nedominované. Naopak varianty, které jsou ve všech kritériích horší nebo nejvýše stejné než některá z ostatních variant lze pokládat za dominované. Tyto varianty jsou z dalšího postupu vyloučeny. Správná formulace variant řešení problému je považována za nejkritičtější fázi celého rozhodovacího procesu. V některých situacích možné cesty řešení problému přímo vyplývají z vymezení problému a stanovení cílů. Častější jsou však případy, kdy je nutno hledat varianty řešení až po důkladné analýze problému, po rozboru dostupných informací. Rozvíjení variant by se mělo stát pravidlem při každém řešení problému. Srovnání několika vhodných variant sice nezaručí optimální rozhodnutí, je však základním předpokladem pro nalezení kvalitního řešení problému.²⁴

Určení kritérií

Pojem kritérium v rámci rozhodovací analýzy lze definovat jako hledisko pro posouzení vhodnosti variant pro dosažení vytýčených cílů. Tato fáze si klade za cíl vymezení takového souboru kritérií, na jejichž základě lze spolehlivě posoudit a zhodnotit důsledek jednotlivých variant z hlediska stanovených cílů. Vytvoření účelové soustavy kritérií hodnocení je důležitým krokem v celém postupu rozhodovací analýzy, kterým lze významně ovlivnit celkové závěrečné hodnocení. Smyslem stanovení kritérií v rozhodovací analýze je, že vytváří podklad pro kvalitní hodnocení variant.

Hodnocení a srovnání variant

V této fázi je pro stanovení důležitosti kritérií použita metoda párového srovnání, tzv. Fullerova metoda. Tato metoda spočívá ve výběru jednoho ze dvou kritérií, které je

²⁴ viz ZONKOVÁ (1995)

v párovém srovnání důležitější. Uživatel postupně srovnává každá dvě kritéria mezi sebou. Počet srovnávání lze vypočítat podle následujícího vzorce:²⁵

$$N = \frac{n(n-1)}{2}, \quad (4.1)$$

kde N je počet srovnání a n je počet kritérií.

Srovnání se provádí pomocí tzv. Fullerova trojúhelníku. Výhodou této metody je jednoduchost vyžadované informace od uživatele.

Z Fullerova trojúhelníku vychází dále sestavená tabulka, která stanovuje váhu, která byla přidělena jednotlivým kritériím. Do tabulky je přenesen počet preferencí, které získalo každé jednotlivé kritérium. Počet preferencí je v tabulce zachycen ve sloupci označeném n_j . Váha jednotlivého kritéria (v_j) je potom vypočtena podle vzorce:²⁶

$$v_j = \frac{n_j}{N}, \quad (4.2)$$

kde n_j je počet preferencí jednotlivého kritéria a N je počet srovnání.

Jednotlivá kritéria se seřadí podle váhy, která mu byla přidělena. Kritérium, které získalo nejvyšší váhu je v pořadí jako první. Naopak to jenž dosáhlo nejnižší váhu je zařazeno na poslední místo. S klesajícím pořadím zároveň klesá i váha hodnoceného kritéria.

Pro hodnocení jednotlivých variant je zvolena Saatyho metoda, která srovnává vybrané varianty z hlediska jednotlivých kritérií. Jedná se o metodu kvantitativního párového srovnání kritérií. Pro ohodnocení párových porovnání kritérií je použita 9-ti bodová stupnice: 1-rovnocenná kritéria, 3-slabě preferované kritérium před jiným kritériem, 5-silně preferované kritérium před jiným kritériem, 7-velmi silně preferované kritérium před jiným kritériem, 9-absolutně preferované kritérium před jiným kritériem. Je možné používat i mezistupně (hodnoty 2, ,4, 6, 8). Takto ohodnocené jednotlivé varianty jsou zapsány do jednotlivých Saatyho matic podle jednotlivých hledisek kritérií. Pro výpočet váhy je možné použít několik

²⁵ viz HOUŠKA (2003)

²⁶ viz HOUŠKA (2003)

postupů. Zde je použit postup výpočtu vah jako normalizovaného geometrického průměru řádků Saatyho matice. Nejdříve vypočteme hodnoty b_i jako geometrický průměr řádků Saatyho matice podle vzorce:²⁷

$$b_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n s_{ij}}, \quad (4.3)$$

kde s_{ij} jsou číselné hodnoty z matice a n je počet variant.

Váhy (v_i) se poté vypočtou podle vzorce:²⁸

$$v_i = \frac{b_i}{\sum_{i=1}^n b_i} \times v_j, \quad (4.4)$$

kde n je počet variant a v_j je váha zjištěná pomocí Fullerova trojúhelníku.

Podkladové kritérium pro konečné seřazení variant se nyní získá jednoduše jako součet dílčích hodnocení variant podle jednotlivých kritérií. Ideální variantou je označována taková varianta, která ve všech kritériích nabývá nejlepších hodnot ze všech variant.²⁹

Vyhodnocení a výběr nejvhodnější varianty

Cílem rozhodovací analýzy je nalezení optimální varianty. Nejvhodnější varianta pro řešení daného rozhodovacího problému vyplyne z předcházejících pěti fází rozhodovacího procesu.

²⁷ viz HOUŠKA (2003)

²⁸ viz HOUŠKA (2003)

²⁹ viz HOUŠKA (2003)

4.2 Komparace vybraných hypotečních úvěrů

4.2.1 Vymezení problému a cílů

Pan Koutný se rozhodnul ke koupi staršího rodinného domu, jehož cena činí 2 500 000 Kč. Má k dispozici 750 000 Kč vlastních finančních prostředků, které mu byly vyplaceny ze stavebního spoření.

Hypoteční úvěr si chce vzít pouze na 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, tzn. že celková výše požadovaného úvěru činí 1 750 000 Kč. Požadovaná doba fixace úrokové sazby je 5 let a doba splatnosti 15 let. Úvěr bude čerpán jednorázově.

Požadavky, na které klade pan Koutný důraz jsou, co nejnižší náklady a pružnost s jakou může nakládat s hypotečním úvěrem a co všechno si může dovolit.

Cílem je tedy najít optimální produkt, který bude co nejvíce odpovídat požadavkům pana Koutného.

Tabulka č. 4.1: Základní údaje o požadovaném hypotečním úvěru

Celková cena nemovitosti	2 500 000 Kč
Vlastní finanční prostředky	750 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 750 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splatnosti	15 let

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2.2 Rozbor informací

4.2.2.1 Určení variant

Součástí této fáze je stanovení konkrétních variant. Nejprve je srovnáno 7 bank působících na českém bankovním trhu, jejichž výsledky hospodaření sleduje Ministerstvo pro místní rozvoj. Banky jsou porovnávány na základě celkové výše poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám v roce 2008. Z těchto bank je následně vybráno 5 bank, které zaujímají nejvyšší tržní podíl z hlediska objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. U jednotlivých bank jsou poté vybrány konkrétní hypoteční úvěry, které jsou určeny jako

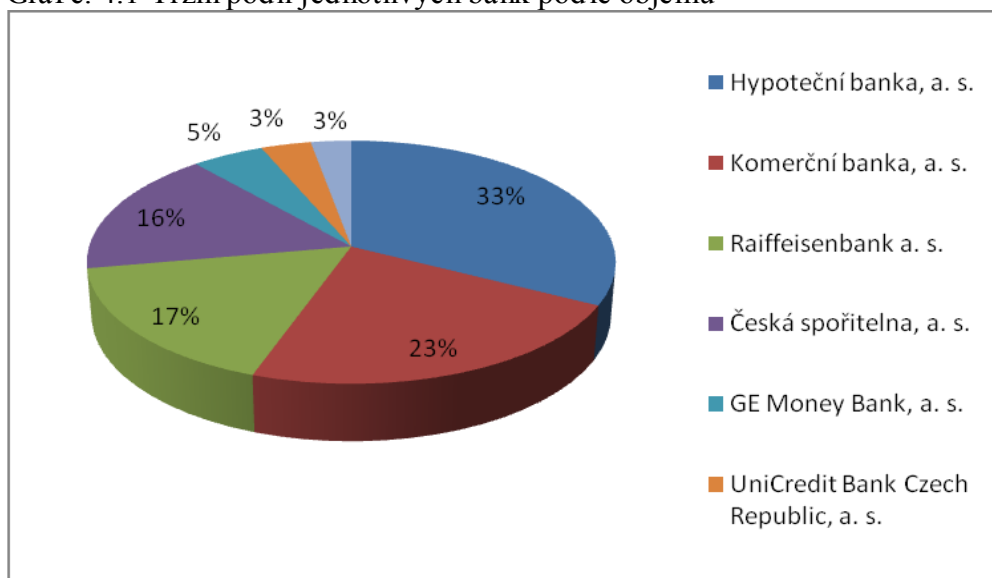
varianty. U každé varianty jsou popsány základní parametry produktu, které následně slouží jako kritéria pro další hodnocení.

Tabulka č. 4.2: Poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám v roce 2008

Název banky	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
Hypoteční banka, a. s.	19 577	37 241
Komerční banka, a. s.	15 564	25 831
Raiffeisenbank a. s.	10 243	19 129
Česká spořitelna, a. s.	10 989	18 847
GE Money Bank, a. s.	4 221	5 736
UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	1 637	3 955
Wüstenrot hypoteční banka a. s.	2 266	3 188
Celkem	64 497	113 927

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z výroční zprávy Hypoteční banky, a. s.

Graf č. 4.1 Tržní podíl jednotlivých bank podle objemu



Zdroj: Vlastní zpracování

Porovnávány banky poskytly v roce 2008 fyzickým osobám úhrnem 64 497 hypotečních úvěrů ve výši zhruba 114 mld. Kč. Oproti roku 2007 došlo k výraznému poklesu zájmu o hypoteční úvěry v důsledku finanční krize.

Z hlediska objemu poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám v roce 2008 bylo vybráno 5 bank s největším tržním podílem. Těmito bankami jsou Hypoteční banka, která ovládá 32,7 % trhu, Komerční banka 22,7 %, Raiffeisenbank 16,8 %, Česká spořitelna 16,5 % a GE Money Bank 5 %. U každé z těchto bank je vybrán jeden hypoteční úvěr, který bude sloužit jako jedna z variant pro další analýzu. Zvolenými variantami jsou:

- **V₁ - Hypoteční úvěr do 70 % od Hypoteční banky,**
- **V₂ - Flexibilní hypotéka od Komerční banky,**
- **V₃ - hypotéka Klasik od Raiffeisenbank,**
- **V₄ - Ideální hypotéka od České spořitelny,**
- **V₅ - Hypotéka od GE Money Bank.**

Souhrn dostupných informací a podkladů u vybraných produktů

V této části textu jsou shrnuty základní parametry vybraných produktů. Základní parametry produktů jsou shodné s kritérii, pomocí nichž bude prováděna následná analýza.

Základní parametry Hypotečního úvěru do 70% od Hypoteční banky

Poplatek za zpracování hypotečního úvěru Hypoteční banka požaduje ve výši 0,8 % z výše poskytnutého úvěru. Minimální výše tohoto poplatku je stanovena na 8 000 Kč, maximální výše je 25 000 Kč. V tomto konkrétním případě poplatek tedy činí 14 000 Kč. Poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru je 150 Kč za měsíc. Hypoteční banka nabízí úrokovou sazbu 4,99 % p. a. Doba vyřízení úvěru se pohybuje v rozmezí tří až pěti dnů. K vyřízení hypotečního úvěru jsou zapotřebí pouze 3 doklady a to občanský průkaz, kupní smlouva, potvrzení o výši příjmu. Dobu splatnosti je možné zvolit v rozmezí od 5 do 40 let.

Základní parametry Flexibilní hypotéky od Komerční banky

Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr činí 2 900 Kč. Za poplatek za správu úvěru si banka účtuje 250 Kč měsíčně. Výše úrokové sazby je stanovena na 4,45 % p. a. Doba vyřízení hypotečního úvěru je přibližně měsíc. Základní dokumenty, které je potřeba předložit k vyřízení hypotečního úvěru jsou občanský průkaz, doplňkový doklad (např.

řidičský průkaz, cestovní pas apod.), potvrzení o příjmu a kupní smlouva. Hypoteční úvěr je možné splatit v rozmezí 5 až 30 let.

Základní parametry hypotéky Klasik od Raiffeisenbank

Hypotéku Klasik banka nabízí bez poplatku za zpracování hypotečního úvěru. Měsíční poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru činí 150 Kč. Úroková sazba je stanovena na 4,99 % p. a. Doba vyřízení úvěru je maximálně 30 dnů. K vyřízení úvěru je potřeba předložit občanský průkaz, potvrzení o výši příjmu a číslo na pevnou linku do zaměstnání nebo na žadatelův mobilní telefon. U hypotéky Klasik není možný odklad splácení ani změny ve výši splátek. Žadatel o úvěr si může zvolit dobu splatnosti v rozmezí 5 až 30 let.

Základní parametry Ideální hypotéky od České spořitelny

Za zpracování hypotečního úvěru si banka neúčtuje žádný poplatek. Jediným poplatkem je poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru a to ve výši 200 Kč za měsíc. V rámci jarní slevy 0,2 % je úroková sazba po snížení 4,69 %. Doba vyřízení úvěru je stanovena na 7 pracovních dnů. Žadatel o úvěr předkládá průkaz potvrzující jeho totožnost, potvrzení o výši příjmu a kupní smlouvu. Doba splatnosti úvěru je možné si zvolit od 5 do 30 let. Požadavky na minimální příjem žadatele nejsou v tomto případě vyžadovány.

Základní parametry Hypotéky od GE Money bank

Za zpracování hypotečního úvěru banka požaduje poplatek ve výši 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, což v tomto konkrétním případě činí 14 000 Kč. Minimální výše tohoto poplatku je stanovena na 8 000 Kč, maximální výše je 25 000 Kč. Výše poplatku za vedení a správu hypotečního úvěru je 150 Kč měsíčně. Úroková sazba je stanovena na 5,19 % p. a. Doba vyřízení hypotečního úvěru se pohybuje okolo jednoho týdne. Doklady vyžadované bankou k vyřízení úvěru jsou občanský průkaz, další doplňkový doklad (např. řidičský průkaz), doklad potvrzující výši příjmu a kupní smlouva.

U všech vybraných hypotečních úvěrů byly použity aktuální úrokové sazby pro konkrétní případ pana Koutného. U všech hypotečních úvěrů je podmínkou povinné pojištění nemovitosti a toto pojištění musí být vinklováno ve prospěch banky. Další pojištění není podmínkou, avšak je výhodné uzavřít životní pojištění, což se příznivě projeví na výši úrokové sazby. Možnost přerušení, odkladu a změny ve výši splátek je možné využít u všech hypotečních úvěrů s výjimkou hypotéky Klasik, u které není možný odklad ani změna ve výši

splátky. Všechny uvedené banky kromě České spořitelny kladou důraz na minimální příjem žadatele o úvěr. Poplatek za zpracování odhadu ceny nemovitosti nebyl zahrnut, protože Raiffeisenbank přímo neposkytuje odhad ceny nemovitosti. Odhad nemovitosti vyhotoví externí odhadce spolupracující s bankou. Z tohoto důvodu nelze poplatek zahrnout.

Tabulka č. 4.3: Souhrnné údaje o základních parametrech jednotlivých hypotečních úvěrů

Parametr	Jednotka	V₁ Hypoteční úvěr do 70 %	V₂ Flexibilní hypotéka	V₃ hypotéka Klasik	V₄ Ideální hypotéka	V₅ Hypotéka
Poplatek za zpracování hypotečního úvěru	Kč	14 000	2 900	-	-	14 000
Poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru	Kč/měsíc	150	250	150	200	150
Úroková sazba	% p. a.	4,99	4,45	4,99	4,69	5,19
Doba vyřízení úvěru	-	3 – 5 dnů	zhruba měsíc	max. 30 dnů	7 pracovních dní	týden
Nutnost pojištění	-	ano	ano	ano	ano	Ano
Potřebné dokumenty	ks	3	4	3	3	4
Doba splatnosti úvěru	let	5 – 40	5 – 30	5 – 30	5 - 30	5 - 30
Možnost odkladu	-	ano	ano	ne	ano	ano
Možnost přerušení	-	ano	ano	ano	ano	ano
Možnost změny ve výši splátek	-	ano	ano	ne	ano	ano
Požadavky na minimální příjem aplikanta	-	ano	ano	ano	ne	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2.2.2 Určení kritérií

Tato fáze již obsahuje samotné určení kritérií, na jejichž základě jsou hodnoceny jednotlivé varianty.

Tabulka č. 4.4: Vybraná kritéria

Číslo kritéria	Kritérium	Povaha kritéria
K ₁	Poplatky	minimální
K ₂	Úroková sazba	minimální
K ₃	Doba vyřízení úvěru	minimální
K ₄	Nutnost pojištění	ne
K ₅	Potřebné dokumenty	minimální
K ₆	Možnost odkladu, přerušení a změny ve výši splátek	ano
K ₇	Doba splatnosti úvěru	maximální
K ₈	Požadavky na minimální příjem aplikanta	ne

Tabulka č. 4.5: Kritéria

Kritéria	Jednotka	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅
K ₁	Kč	14 150	3 150	150	200	14 150
K ₂	% p.	4,99	4,45	4,99	4,69	5,19
K ₃	den	5	30	30	7	7
K ₄	-	ano	ano	ano	ano	ano
K ₅	ks	3	4	3	3	4
K ₆	-	ano	ano	ne	ano	ano
K ₇	roky	40	30	30	30	30
K ₈	-	ano	ano	ano	ne	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2.3 Hodnocení a srovnání variant

Určení důležitosti kritérií

Důležitost každého kritéria je rozdílná, proto je nutné stanovit závažnost každého kritéria jednotlivě. Pro stanovení důležitosti kritéria je použita metoda párového srovnání kritérií. Podle vzorce (4.1) lze určit počet srovnání následovně:

$$N = \frac{8 \times (8 - 1)}{2} = 28$$

Obrázek č. 4.1: Párové srovnání kritérií

č.	Kritéria																										
K ₁	Poplatky																										
K ₂	Úroková sazba																										
K ₃	Doba vyřízení úvěru																										
K ₄	Nutnost pojištění																										
K ₅	Potřebné dokumenty																										
K ₆	Možnost odkladu, přerušení a změny ve výši splátek																										
K ₇	Doba splatnosti úvěru																										
K ₈	Požadavky na minimální příjem aplikanta																										

Zdroj: Vlastní zpracování

Určení vah jednotlivých kritérií

K výběru mezi jednotlivými variantami je zapotřebí rozhodnout, jakou váhu budou mít při výběru jednotlivá kritéria. Váhy jednotlivých kritérií se zjistí přiřazením důležitosti každému kritériu. Kritérium, které je více preferováno před ostatními má vždy větší váhu. Z tabulky č. 4.6 vyplývá, že za nejdůležitější kritérium je považována úroková sazba, která získala nejvyšší váhu. Naopak za nejméně preferované kritérium lze pokládat potřebné dokumenty, které získaly nejmenší váhu.

Tabulka č. 4.6 Váhy jednotlivých kritérií

Č.	Kritéria	n_j	v_j	Pořadí váhy kritéria
1.	Poplatky	6x	0,21	2.
2.	Úroková sazba	7x	0,25	1.
3.	Doba vyřízení úvěru	4x	0,14	4.
4.	Nutnost pojištění	3x	0,11	5.
5.	Potřebné dokumenty	0x	0	8.
6.	Možnost odkladu, přerušení a změny ve výši splátek	5x	0,18	3.
7.	Doba splatnosti úvěru	2x	0,07	6.
8.	Požadavky na minimální příjem aplikanta	1x	0,04	7.
	Celkem	28	1	-

Zdroj: Vlastní zpracování

Srovnání variant z hlediska jednotlivých kritérií

V této části jsou porovnávány hodnocené varianty z hlediska jednotlivých kritérií pomocí Saatyho metody párového srovnání. Údaje o preferencích variant jsou zaznamenány v tzv. Saatyho maticích. Ve sloupci označeném jako v_i jsou vypočteny váhy kritérií podle jednotlivých variant.

Tabulka č. 4.7: Matice z hlediska kritéria poplatků

0,21	V_1	V_2	V_3	V_4	V_5	b_i	v_i
V_1	1	0,2	0,111	0,111	1	0,30084	0,0073015
V_2	5	1	0,143	0,143	5	0,87442	0,0212226
V_3	9	7	1	2	9	4,08247	0,0990837
V_4	9	7	0,5	1	9	3,09393	0,0750913
V_5	1	0,2	0,111	0,111	1	0,30084	0,0073015
Součet	-	-	-	-	-	8,6547	0,21

Zdroj: Vlastní zpracování

Z hlediska kritéria poplatků získala nejvyšší váhu V_3 – hypotéka Klasik jelikož je zde pouze poplatek za vedení hypotečního úvěru ve výši 150 Kč/měsíc. Nejnižší váhou byly ohodnoceny V_1 – Hypoteční úvěr do 70 % a V_5 - Hypotéka. Každý z těchto hypotečních úvěrů je zpoplatněn částkou 14 150 Kč.

Tabulka č. 4.8: Matice z hlediska kritéria úrokové sazby

0,25	V_1	V_2	V_3	V_4	V_5	b_i	v_i
V_1	1	0,2	1	0,333	3	0,72463	0,0259396
V_2	5	1	5	3	7	3,49971	0,1252794
V_3	1	0,2	1	0,333	3	0,72463	0,0259396
V_4	3	0,333	3	1	5	1,71843	0,0615148
V_5	0,333	0,143	0,333	0,2	1	0,31641	0,0113266
Součet	-	-	-	-	-	6,98381	0,25

Zdroj: Vlastní zpracování

Z matice z hlediska kritéria úrokové sazby lze vyčíst, že nejvyšší váhu získala V_2 – Flexibilní hypotéka s úrokovou sazbou 4,45 %. Naopak nejnižší váhy dosáhla V_5 – Hypotéka s úrokovou sazbou 5,19 %.

Tabulka č. 4.9: Matice z hlediska kritéria doby vyřízení úvěru

0,14	V_1	V_2	V_3	V_4	V_5	b_i	v_i
V_1	1	8	8	2	2	3,03143	0,0571237
V_2	0,125	1	1	0,143	0,143	0,30305	0,0057106
V_3	0,125	1	1	0,143	0,143	0,30305	0,0057106
V_4	0,5	7	7	1	1	1,89598	0,0357275
V_5	0,5	7	7	1	1	1,89598	0,0357275
Součet	-	-	-	-	-	7,42949	0,14

Zdroj: Vlastní zpracování

U kritéria doby vyřízení hypotečního úvěru dosáhla nejlepšího výsledku V_1 – Hypoteční úvěr do 70 %, jehož doba vyřízení se pohybuje okolo 5 dní. Nejméně úspěšné byly varianty V_2 - Flexibilní hypotéka a V_3 – hypotéka Klasik, u kterých se pohybuje doba vyřízení úvěru okolo jednoho měsíce.

Tabulka č. 4.10: Matice z hlediska kritéria nutnosti pojištění

0,11	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	b_i	v_i
V₁	1	1	1	1	1	1	0,022
V₂	1	1	1	1	1	1	0,022
V₃	1	1	1	1	1	1	0,022
V₄	1	1	1	1	1	1	0,022
V₅	1	1	1	1	1	1	0,022
Součet	-	-	-	-	-	5	0,11

Zdroj: Vlastní zpracování

Z hlediska kritéria nutnosti pojištění dosáhly všechny hodnocené varianty stejných výsledků, neboť u všech je nutné pojištění nemovitosti a toto pojištění musí být vinklováno ve prospěch banky.

Tabulka č. 4.11: Matice z hlediska kritéria potřebných dokumentů

0	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	b_i	v_i
V₁	1	2	1	1	2	1,31951	0
V₂	0,5	1	0,5	0,5	1	0,65975	0
V₃	1	2	1	1	2	1,31951	0
V₄	1	2	1	1	2	1,31951	0
V₅	0,5	1	0,5	0,5	1	0,65975	0
Součet	-	-	-	-	-	5,27803	0

Zdroj: Vlastní zpracování

U všech variant je hodnota váhy kritéria 0, jelikož toto kritérium získalo při určování důležitosti kriterií pomocí Fullerova trojúhelníku váhu nula.

Tabulka č. 4.12: Matice z hlediska kritéria možnosti přerušení, odkladu a změny ve výši splátek

0,18	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	b_i	v_i
V₁	1	1	9	1	1	1,55185	0,0437847
V₂	1	1	9	1	1	1,55185	0,0437847
V₃	0,111	0,111	1	0,111	0,111	0,17229	0,0048611
V₄	1	1	9	1	1	1,55185	0,0437847
V₅	1	1	9	1	1	1,55185	0,0437847
Součet	-	-	-	-	-	6,37969	0,18

Zdroj: Vlastní zpracování

Při hodnocení variant z hlediska kritéria možnosti přerušení, odkladu a změny ve výši splátek získali všechny varianty stejné ohodnocení s výjimkou V₃ – hypotéka Klasik, neboť u tohoto hypotečního úvěru je možné pouze přerušení splácení.

Tabulka č. 4.13: Matice z hlediska kritéria doby splatnosti úvěru

0,07	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	b_i	v_i
V₁	1	3	3	3	3	2,40822	0,0300034
V₂	0,333	1	1	1	1	0,80258	0,0099991
V₃	0,333	1	1	1	1	0,80258	0,0099991
V₄	0,333	1	1	1	1	0,80258	0,0099991
V₅	0,333	1	1	1	1	0,80258	0,0099991
Součet	-	-	-	-	-	5,61854	0,07

Zdroj: Vlastní zpracování

Z pohledu tohoto kritéria získala nejvyšší váhu V₁ – Hypoteční úvěr do 70 %, u kterého je možná nejdelší doba splatnosti úvěru a to až 40 let. Ostatní varianty byly ohodnoceny stejnými vahami.

Tabulka č. 4.14: Matice z hlediska kritéria požadavků na minimální příjem aplikanta

0,04	V₁	V₂	V₃	V₄	V₅	b_i	v_i
V₁	1	1	1	0,333	1	0,80258	0,0057138
V₂	1	1	1	0,333	1	0,80258	0,0057138
V₃	1	1	1	0,333	1	0,80258	0,0057138
V₄	3	3	3	1	3	2,40822	0,0171448
V₅	1	1	1	0,333	1	0,80258	0,0057138
Součet	-	-	-	-	-	5,61854	0,04

Zdroj: Vlastní zpracování

Z hlediska kritéria požadavků na minimální příjem aplikanta nejlépe v hodnocení obstála V₄ – Ideální hypotéka, u které není tento požadavek kladen. U všech ostatních variant je na tento požadavek kladen důraz. Zbylým variantám se dostalo stejného ohodnocení.

4.2.4 Vyhodnocení a výběr nejvhodnější varianty

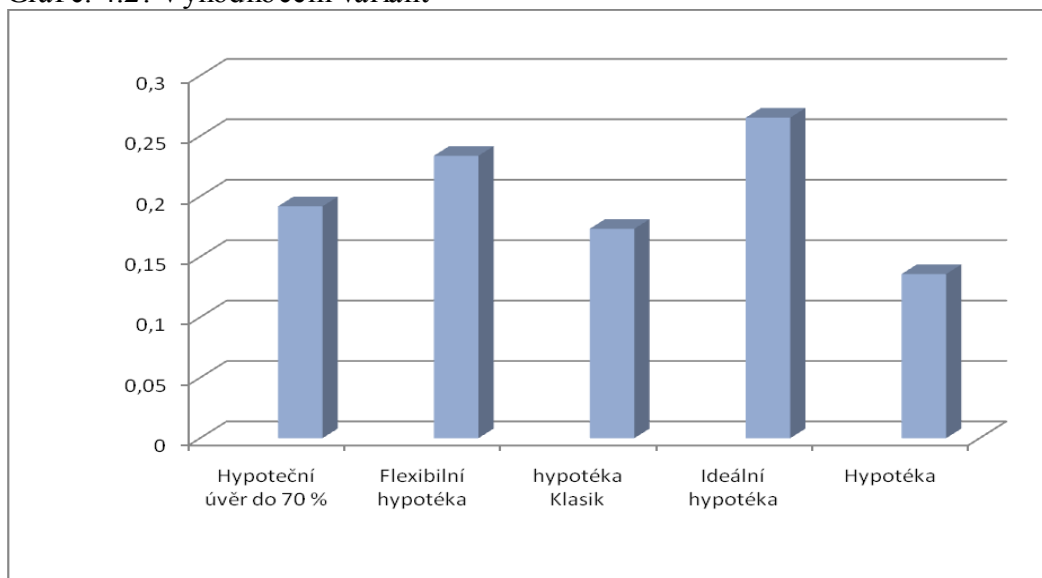
Konečné seřazení variant pro vyhodnocení a výběr nejvhodnější varianty získáme součtem dílčích hodnocení variant podle jednotlivých kritérií. Pro lepší přehlednost je pořadí jednotlivých produktů zobrazeno v tabulce č. 4.12 i v grafu č. 4.2.

Tabulka č. 4.15: Pořadí variant

Varianta	Součet vah	Pořadí
V₁ Hypoteční úvěr do 70 %	0,1918667	3.
V₂ Flexibilní hypotéka	0,2337102	2.
V₃ hypotéka Klasik	0,1733079	4.
V₄ Ideální hypotéka	0,2652622	1.
V₅ Hypotéka	0,1358532	5.

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 4.2: Vyhodnocení variant



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 4.2 je zřejmé, že nejlépe splnila zadaná kritéria varianta V₄, kterou je Ideální hypotéka od České spořitelny. Naopak nejhoršího výsledku dosáhla varianta V₅ a to Hypotéka od GE Money Bank.

Vyhodnocení Ideální hypotéky od České spořitelny

Ideální hypotéka byla zvolena za nejvýhodnější produkt podle požadavků, které si stanovil pan Koutný. Za hlavní příčinu, proč tento produkt byl vyhodnocen jako nejlepší, lze považovat fakt, že ve všech kritériích hodnocených nejvyššími vahami dosahoval velmi dobrých hodnot. U kritérií úroková sazba a poplatky, které byly ohodnoceny nejvyššími vahami, dosáhl tento produkt druhých nejlepších hodnot ze všech hodnocených produktů. Úroková sazba u tohoto produktu je pouze 4,69 % p. a. a jediný poplatek za vedení a správu hypotečního úvěru ve výši 200 Kč za měsíc. Další výhodou tohoto produktu je možnost přerušení, odkladu a změny ve výši splátek, na kterou pan Koutný ve svých požadavcích také

kladl velkou váhu. Doba vyřízení Ideální hypotéky je pouze něco okolo jednoho týdne. Navíc u tohoto produktu není kladen požadavek na minimální příjem žadatele.

Vyhodnocení Flexibilní hypotéky od Komerční banky

Flexibilní hypotéka obsadila na pomyslném žebříčku 2. místo. Za hlavní výhodu tohoto produktu lze považovat velmi nízkou úrokovou sazbu, která činí 4,45 % p. a. Jedná se o nejnižší úrokovou sazbu ze všech hodnocených produktů. Další předností tohoto hypotečního úvěru je jeho flexibilita s jakou jej může klient využívat. Jedním z požadavků pana Koutného byla pružnost s jakou může nakládat s hypotečním úvěrem. V tomto případě je tento požadavek splněn.

Nevýhodou jsou vyšší poplatky oproti předchozí variantě. U Flexibilní hypotéky je nastaven poplatek za vedení hypotečního úvěru na 250 Kč/měsíčně a dále je stanoven poplatek za zpracování hypotečního úvěru ve výši 2900 Kč. Za další nevýhodu lze považovat poměrně dlouhá doba vyřízení úvěru, která je zhruba měsíc.

Vyhodnocení Hypotečního úvěru do 70 % od Hypoteční banky

Třetí místo obsadil produkt Hypoteční úvěr do 70 % od Hypoteční banky. Za jeho velkou výhodu lze považovat rychlé vyřízení úvěru, které se pohybuje v rozmezí od 3 do 5 dnů. Také požadavky na potřebné dokumenty jsou příznivé. K vyřízení úvěru je zapotřebí doložit pouze 3 doklady. Doba splatnosti úvěru se dá nastavit až na 40 let. Pozitivně mohla na výsledek působit také možnost přerušování, odkladu a změny ve výši splátek.

Nevýhodou u tohoto produktu je vyšší úroková sazba než u předcházejících produktů. Výše úrokové sazby činí 4,99 % p. a. Další nevýhodou jsou vysoké poplatky, které byly u Hypotečního úvěru do 70 % společně s Hypotékou od GE Money Bank nejvyšší ze všech hodnocených produktů. Velkou roli zde hrál poplatek za zpracování hypotečního úvěru ve výši 14 000 Kč. U hypotéky Klasik a Ideální hypotéky je zpracování hypotečního úvěru nabízeno zdarma. To mohlo do velké míry negativně ovlivnit výsledek hodnocení tohoto produktu, protože obě kritéria získala při stanovení vah nejvyšší váhu ze všech hodnocených kritérií.

Vyhodnocení hypotéky Klasik od Raiffeisenbank

Čtvrtá v pořadí se umístila hypotéka Klasik od Raiffeisenbank. Za přednost lze pokládat, že banka si neúčtuje poplatek za zpracování hypotečního úvěru, který může být v některých případech hodně vysoký. Jediným poplatkem je poplatek za vedení a správu

hypotečního úvěru v částce 150 Kč za měsíc. Při hodnocení variant z hlediska kritéria poplatků získal tento produkt nejvyšší váhu.

Hlavní nevýhodou tohoto produktu je příliš nízká flexibilita s jakou je možno hypoteční úvěr užívat. Banka u tohoto produktu nenabízí možnost odkladu splátek ani případnou změnu ve výši splátek. Jediným pozitivem je možnost přerušení splácení. Ne příliš příznivou stránkou hypotéky Klasik je, že doba vyřízení úvěru se pohybuje okolo 30 dnů. Tyto dvě kritéria mohla mít za důsledek horší umístění tohoto produktu, protože získali jednu z nejvyšších vah ze všech hodnocených kritérií.

Vyhodnocení Hypotéky od GE Money Bank

Z hodnocených variant se na posledním místě umístil produkt od GE Money Bank Hypotéka. Předností tohoto produktu je, že doba vyřízení úvěru se pohybuje kolem jednoho týdne.

Nejpodstatnějším důvodem nejhoršího umístění tohoto produktu je fakt, že u kritérií ohodnocených nejvyššími vahami dosáhly hodnoty Hypotéky nejhorších hodnot ze všech variant. Těmito kritérii, kterým byla v hodnocení přidělena největší důležitost, jsou úroková sazba a poplatky. Úroková sazba je 5,19 % p. a. Celková výše poplatků je shodná jako u Hypotečního úvěru do 70 % a to v částce 14 150 Kč. Nejvýznamnější podíl na této sumě tvoří poplatek za zpracování hypotečního úvěru, který je ve výši 14 000 Kč.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo vybrat optimální produkt z hodnocených produktů jednotlivých bank a navrhnout pro pana Koutného nejvhodnější variantu podle jeho požadavků.

Tento výběr byl proveden na základě metody rozhodovací analýzy v kapitole čtvrté. Prvním krokem ke správnému řešení bylo poznání teoretických poznatků rozhodovací analýzy. Na základě takto získaných vědomostí bylo možné již provést samotnou analýzu zadaného problému. Po obeznámení se s problémem následoval výběr vhodných variant pro provedení analýzy. Jako varianty bylo zvoleno pět produktů bank, jejichž tržní podíl z hlediska poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám byl nejvyšší. Mezi hodnocené varianty byl zařazen Hypoteční úvěr do 70 % od Hypoteční banky, Flexibilní hypotéka od Komerční banky, hypotéka Klasik od Raiffeisenbank, Ideální hypotéka od České spořitelny a Hypotéka od GE Money Bank. Z důvodu obeznámení se s již konkrétními variantami byl proveden rozbor jejich základních parametrů. Z těchto základních parametrů byla vytvořena kritéria, která nám sloužila jako podklad pro další kroky rozhodovací analýzy. Kritéria, pomocí kterých byly produkty porovnávány, jsou poplatky, úroková sazba, doba vyřízení úvěru, nutnost pojištění, potřebné dokumenty, možnost odkladu, přerušení a změny ve výši splátek, doba splatnosti úvěru a požadavky na minimální příjem aplikanta. Metodou párového srovnání byly stanoveny váhy jednotlivých kritérií a pomocí Saatyho matic byly hodnoceny a srovnávány varianty z hlediska jednotlivých kritérií. V závěru kapitoly byly jednotlivé varianty vyhodnoceny. Za optimální produkt byl zvolen ten, jenž dosáhl v konečném hodnocení nejvyšší váhu. Vybraným optimálním produktem, který nejlépe splňoval požadovaná kritéria se stala Ideální hypotéka od České spořitelny. Následoval produkt Flexibilní hypotéka, Hypoteční úvěr do 70 %, hypotéka Klasik. Na poslední příčce se umístil produkt Hypotéka od GE Money Bank, který nejméně odpovídal stanoveným požadavkům pana Koutného.

Seznam použité literatury

Knihy:

- [1] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- [3] SŮVOVÁ, Helena; PAVELKA, František; DEGEN, Zdeněk; NĚMCOVÁ, Lidmila; NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [4] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [5] SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [6] VICHNAROVÁ, Lenka; NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [7] ZONKOVÁ, Zdeňka. *Rozhodování manažera*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 1995. 93 s. ISBN 80-7078-254-4.
- [8] HOUŠKA, Milan; BROŽOVÁ, Helena; ŠUBRT, Tomáš. *Modely pro vícekritériální rozhodování*. 1. vyd. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, 2003. 178 s. ISBN 80-213-1019-7.

Internetové zdroje

- [9]Česká národní banka [online]. 2010, [cit.2010-30-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/>>.
- [10]Česká spořitelna [online]. 2010, [cit.2010-15-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/>>.
- [11]Český statistický úřad [online]. 2010, [cit.2010-30-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.czsu.cz/>>.
- [12]Dům a byt [online]. 2010, [cit.2010-31-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/>>.
- [13]Euroekonom [online]. 2010, [cit.2010-29-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.euroekonom.cz/>>.
- [14]Finance [online]. 2010, [cit.2010-06-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/>>.
- [15]GE Money Bank [online]. 2010, [cit.2010-15-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.gemoney.cz/>>.
- [16]Hypoindex [online]. 2010, [cit.2008-31-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/>>.
- [17]Hypoteční banka [online]. 2010, [cit.2010-15-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
- [18]Komerční banka [online]. 2010, [cit.2010-15-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/>>.
- [19]Korviny, Petr. Teoretické základy vícekritériálního rozhodování [online]. 2010, [cit.2010-27-03]. Dostupné z WWW: <http://mca7.wz.cz/soubory/teorie_mca.pdf>.
- [20]Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2010, [cit.2010-02-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/>>.
- [21]Měšec [online]. 2010, [cit.2010-06-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.mesec.cz/>>.
- [22]Raiffeisenbank [online]. 2010, [cit.2010-15-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.rb.cz/>>.

Ostatní zdroje

[23] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

[24] Nařízení vlády č. 244/1995 Sb.

[25] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

[26] Nařízení vlády č. 33/2004 Sb.

[27] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

[28] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Seznam zkratek

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
ČNB	Česká národní banka
HZL	hypoteční zástavní listy
CP	cenné papíry
USA	Spojené státy americké
FED	centrální banka USA
p. b.	procentní bod

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka č. 2.1: Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech	18 -
Tabulka č. 2.2: Přehled výše dotací podle termínu prvního čerpání hypotečního úvěru	19 -
Tabulka č. 2.3: Stanovení úrokové dotace k hypotečním úvěrům	20 -
Tabulka č. 3.1 Poskytnuté hypoteční úvěry domácnostem v letech 2002 – 2009	36 -
Tabulka č. 4.1: Základní údaje o požadovaném hypotečním úvěru	42 -
Tabulka č. 4.2: Poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám v roce 2008	43 -
Tabulka č. 4.3: Souhrnné údaje o základních parametrech jednotlivých hypotečních úvěrů	46 -
-	
Tabulka č. 4.4: Vybraná kritéria	47 -
Tabulka č. 4.5: Kritéria	47 -
Tabulka č. 4.6 Váhy jednotlivých kritérií	49 -
Tabulka č. 4.7: Matice z hlediska kritéria poplatků	49 -
Tabulka č. 4.8: Matice z hlediska kritéria úrokové sazby	50 -
Tabulka č. 4.9: Matice z hlediska kritéria doby vyřízení úvěru	50 -
Tabulka č. 4.10: Matice z hlediska kritéria nutnosti pojištění	51 -
Tabulka č. 4.11: Matice z hlediska kritéria potřebných dokumentů	51 -
Tabulka č. 4.12: Matice z hlediska kritéria možnosti přerušení, odkladu a změny ve výši splátek	51 -
Tabulka č. 4.13: Matice z hlediska kritéria doby splatnosti úvěru	52 -
Tabulka č. 4.14: Matice z hlediska kritéria požadavků na minimální příjem aplikanta	52 -
Tabulka č. 4.15: Pořadí variant	53 -
Graf č. 3.1: Základní úroková sazba FEDu – centrální banky USA – konec roku (v %)	28 -
Graf č. 3.2: Počet prodaných nových rodinných domů v USA (v tisících)	29 -
Graf č. 3.3: Prodejní cena nového rodinného domu v USA - medián (tis. USD)	30 -
Graf č. 3.4: Vývoj HDP a hypotečních úvěrů	32 -
Graf č. 3.5: Podíl úvěrů na bydlení na celkových úvěrech obyvatelstvu a podíl hypotečních úvěrů na úvěrech na bydlení (v %)	34 -
Graf č. 3.6: Bytová výstavba v ČR v letech 1998 - 2009 (počet bytů)	35 -
Graf č. 4.1 Tržní podíl jednotlivých bank podle objemu	43 -
Graf č. 4.2: Vyhodnocení variant	53 -
Obrázek č. 4.1: Párové srovnání kritérií	48 -

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 9. července 2010

.....
Adéla Hamplová

Adresa trvalého pobytu studenta:

Werichova 18, 779 00 Olomouc